

LA REACCIÓN FRENTE A SITUACIONES PATOLÓGICAS

A. Remedios procesales civiles de la vivienda en alquiler u ocupada en precario: los juicios verbales de desahucio por falta de pago, por expiración del plazo y por precario*

Felip Alba Cladera

Profesor Titular Laboral de Derecho Procesal

Universidad de las Islas Baleares

felip.alba@uib.es

Resumen: *El objeto de este trabajo es la realización de un análisis actualizado de los remedios procesales civiles relacionados con la vivienda en alquiler u ocupada en precario; en concreto, de los juicios verbales de desahucio por falta de pago, por expiración del plazo y por precario. El estudio que se plantea es eminentemente práctico. Por una parte, se centra en las*

* El trabajo se enmarca en las actividades realizadas en el Proyecto de investigación I+D «La protección jurídica de la vivienda habitual. Un enfoque global y multidisciplinar», (PID 2021-124953NB-100), financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación y dirigido por la Prof.^a Matilde Cuenca Casas. Asimismo, este trabajo forma parte de los resultados del Proyecto de investigación «Eficiencia y acceso a la justicia civil en tiempos de austeridad» (PID2021-122647NB-I00), financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación y dirigido por los Profs. Fernando Gascón Inchausti y Pilar Peiteado Mariscal.



principales modificaciones que han sufrido estos procedimientos en los últimos años, haciendo hincapié en las reformas introducidas por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia. Por otra, se realiza una selección de problemas recientes, analizando las soluciones adoptadas por la jurisprudencia más moderna. En último lugar, se lleva a cabo un examen exhaustivo de la batería de medidas de suspensión de los procesos de desahucio, normas cuya finalidad es, sin lugar a duda, beneficiar a los más vulnerables, el problema reside en que el legislador lo pretende conseguir a costa del derecho de propiedad y de la tutela judicial efectiva de los propietarios.

Palabras clave: *Desahucio por falta de pago; desahucio por expiración del plazo; desahucio por precario; requisito de procedibilidad; suspensión del proceso por situación de vulnerabilidad económica y/o social del demandado; acumulación de acciones; reconvención; enervación; procedimiento adecuado.*

Abstract: *The purpose of this work is to carry out an updated analysis of the civil procedural remedies for rented or «precarious» occupied housing; specifically, verbal eviction proceedings for non-payment, expiration of the term and precariousness. The study proposed is eminently practical, so, on the one hand, it focuses on the main modifications that these procedures have undergone in recent years, emphasizing the reforms introduced by Law 12/2023, of May 24, for the right to housing and by Organic Law 1/2025, of January 2, on measures regarding the efficiency of the Public Service of Justice. On the other, it makes a selection of recent problems, analyzing the solutions adopted by the most modern jurisprudence. Finally, an exhaustive examination is carried out of the battery of measures to suspend eviction proceedings, regulations whose purpose is, without a doubt, to benefit the most vulnerable. The problem is that the legislator intents to achieve this at the expense of the right to property and the effective judicial protection of the owners.*

Keywords: *Eviction for non-payment; eviction for expiry of the term, eviction for precariousness; prerequisite to file a lawsuit; suspension of the proceedings due to the economic and/or social vulnerability of the defendant; consolidation of actions; counterclaim; enervation; appropriate procedure.*

Sumario: 1. Desahucio por falta de pago de la renta o por expiración del plazo (art. 250.1.1.º LEC). 1.1 Una síntesis del procedimiento. Especial énfasis en las novedades de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia. 1.2 Las reformas operadas por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. 1.2.1 La introducción de un requisito de procedibilidad. Conciliación o intermediación previa a la interposición de la demanda.



da. 1.2.2 Nuevos requisitos en relación con el contenido y los documentos que deben acompañar a la demanda. 1.2.3 Prohibición de los desahucios sin fecha y hora prede terminada. 1.3 Algunas cuestiones problemáticas. 1.3.1 La acumulación de la acción de reclamación de rentas debidas a la acción de desahucio. 1.3.2 Sobre la reconvención. 1.3.3 Discrepancias en la cantidad a pagar o consignar para enervar el desahucio. 2. Desahucio por precario (art. 250.1.2.º LEC). 3. Suspensión del proceso por situación de vulnerabilidad económica y/o social del demandado. 3.1 La suspensión *ordinaria* del artículo 441 apartados 5, 6 y 7 LEC. 3.2 Suspensión extraordinaria y provisional del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional. 3.2.1 En el supuesto de desahucio por falta de pago o cantidades debidas por el arrendatario o por expiración del plazo. 3.2.2 En el supuesto de desahucio por precario. 3.2.3. Reanudación de los procedimientos suspendidos en virtud del Real Decreto-ley 11/2020. Bibliografía.

1. DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA O POR EXPIRACIÓN DEL PLAZO (ART. 250.1.1.º LEC)

1.1 **Una síntesis del procedimiento. Especial énfasis en las novedades de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia**

En este capítulo nos centraremos en la acción de desahucio con fundamento en la falta de pago de la renta, pero no en el supuesto de reclamación de rentas debidas al arrendatario en el que no se acumula la acción de desahucio. Con la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de agilización y fomento del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, se modificaron los artículos 250.1.1.º y 249.1.6.º LEC para incluir en el ámbito del juicio verbal las reclamaciones de rentas derivadas del arrendamiento cuando no se acumulan al desahucio, que hasta entonces se sustanciaban a través de los cauces del juicio ordinario; con ello, se intenta fomentar salvar la relación arrendaticia, porque de este modo el arrendador no se ve obligado a acumular también una pretensión de lanzamiento para acudir al juicio verbal, por lo general más rápido y sencillo que el ordinario⁽¹⁾.

Simplemente, apuntamos aquí algunas cuestiones sobre la acción de reclamación de rentas derivadas del arrendamiento. No obstante, los tres tipos de juicios previstos en el artículo 250.1.1.º LEC tienen una regulación común, por lo que, inevitablemente, lo trataremos. Los juicios de reclamación de rentas derivadas del arrendamiento tienen naturaleza plenaria, por lo que sus

(1) Preámbulo apartado II.

sentencias tienen plenos efectos de cosa juzgada y no hay limitación alguna de alegación y prueba (sobre esta cuestión, cuando hay acumulación a la acción de desahucio, volveremos *infra*⁽²⁾). La determinación de la cuantía en estos procedimientos no se realiza por el artículo 251.9.^a LEC, sino por el artículo 251.1.^a LEC, esto es la cuantía concreta que se reclame. Como apunta VILLAMARÍN LÓPEZ, se podrían reclamar dichas rentas a través del monitorio –sus principales ventajas serían la no necesidad de postulación en la petición inicial y la inversión del contradictorio si no hay oposición–. Pero las razones para optar por el juicio verbal son potentes: cabrá la condena de las rentas futuras (art. 220.3 LEC) –y no solo las rentas debidas y que se acrediten documentalmente en el momento de la demanda–; será posible la obtención de una condena en costas a su favor; generalmente, será más favorable litigar en los tribunales del lugar en que esté sita la finca y no en el domicilio del demandado (art. 813 LEC); habrá la posibilidad de recurrir a una notificación edictal si no ha sido posible localizar al demandado para practicar una notificación personal; y, si se acumula a la acción de desahucio, la falta de oposición operará como en la técnica monitoria⁽³⁾.

Las acciones de desahucio que ahora estudiaremos son las que pretenden re establecer la posesión del inmueble arrendado en favor del dueño, usufructuario o cualquier otro sujeto que disponga de título suficiente para poseer la finca frente al inquilino cuyo contrato de arrendamiento ha expirado o porque ha incumplido con sus obligaciones de pago. Estas acciones se ejercitan a través del juicio verbal, si bien con ciertas especialidades en su tramitación al configurarse como un cauce privilegiado (art. 250.1.1.^º LEC). Otras causas pueden fundamentar una pretensión de desahucio; sin embargo, éstas no disfrutarán de esta especialidad procedural.

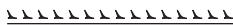
La Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia (en adelante, LOEP), ha introducido, con carácter general, para el orden jurisdiccional civil como requisito de procedibilidad haber acudido previamente a un medio adecuado de solución de controversias (en adelante, MASC)⁽⁴⁾.

El artículo 2 declara que *se entenderá por medio adecuado de solución de controversias cualquier tipo de actividad negociadora, reconocida en esta u otras leyes, estatales o autonómicas, a la que las partes de un conflicto acuden de buena fe con el objeto de encontrar una solución extrajudicial al mismo, ya sea por sí mismas o con la intervención de una tercera persona neutral*, especificando además como válidas la mediación, conciliación, negociación directa entre las par-

(2) Epígrafe 1.3.1.

(3) VILLAMARÍN LÓPEZ, M. L., *El juicio verbal y sus especialidades*, Editorial La Ley, Madrid, 2019, pp. 115 y 116.

(4) Artículo 5 LOEP. *Vid.*, también, artículo 403.2 LEC.



tes –con o sin intervención de sus abogados–, oferta vinculante confidencial, opinión neutral de un persona experta independiente o un proceso de derecho colaborativo (art. 5.1 párrafo segundo)⁽⁵⁾.

El MASC se excepciona para aquellos procesos que tengan por objeto una serie de materias (art. 5.2 LOEP), entre las cuales, y a pesar de eximir «la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute»⁽⁶⁾, inexplicablemente, no se han incluido los juicios de desahucio por falta de pago –incumplimiento esencial frente al cual, con carácter general, hay poco que oponer– o por la expiración del plazo, ambas causas de resolución contractual de escasa complejidad para permitir la recuperación de la posesión de la vivienda.

Concretamente, el artículo 399.3 LEC recoge ahora que se deberá hacer constar en la demanda la descripción del proceso de negociación previo llevado a cabo o la imposibilidad del mismo, manifestándose y aportando, en su caso, los documentos que acrediten haber intentado la actividad negociadora previa o, si no hubiere sido posible llevarla a cabo por desconocer el domicilio del demandado o el medio por el que puede ser requerido, declaración responsable a tales efectos (art. 264.4 LEC). Si no se hicieran constar estas circunstancias en la demanda o no se acompañaren los documentos que acrediten dichos requisitos de procedibilidad, la demanda no será admitida (403.2 LEC).

Una de las razones por las que esta materia se dilucida a través de un juicio verbal de carácter sumario es la búsqueda de la celeridad en la resolución de este tipo de litigios. Por lo tanto, establecer como requisito de procedibilidad el haber acudido de forma previa a la vía judicial a un MASC va en contra de la propia idiosincrasia del carácter sumario de estos procesos. Un MASC es, en esencia, *negociación*, lo que conlleva cesiones por parte del acreedor, de ahí que consideremos que la nueva ley constituye un incentivo más para que el inquilino incumpla y, a su vez, se obstaculice el acceso a los tribunales para los propietarios; medidas que por muy bien intencionadas que puedan ser, no nos engañemos, acaban provocando que la oferta de viviendas en alquiler disminuya y que los precios de éstos aumenten fruto de la inseguridad causada por el legislador. Y, es más, diríamos que, en este tipo de controversias, lo habitual ya era que la primera opción del arrendador –y también de sus abogados– no fuera la de plantear demanda de desahucio de forma expeditiva sin tratar de solucionar el conflicto de forma extrajudicial, sino que, después de varios intentos infructuosos de buena fe, se interponía la demanda.

(5) *Vid.*, en particular, artículos 14 a 19 LOEP.

(6) Artículo 250.1.4.º LEC.



La competencia para conocer de estos procesos de desahucio corresponde a las Secciones Civiles o las Civiles y de Instrucción que constituyen una Sección Única del Tribunal de Instancia del lugar en que esté sita la finca (art. 52.1.7.º LEC).

Para que las demandas de desahucio de finca por falta de pago sean admitidas, el arrendador debe indicar las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no, en el caso concreto, la enervación del desahucio (art. 439.3 LEC). Además, si el arrendador pretende evitar la enervación del desahucio deberá aportar con la demanda prueba de haber realizado requerimiento de pago al arrendatario con al menos treinta días de antelación a la presentación de dicha demanda o de que el arrendador ya hizo uso de la facultad de enervación en un procedimiento anterior (art. 22.4 párrafo segundo LEC).

En relación con los requisitos del requerimiento de pago del arrendador al arrendatario a efectos de impedir la enervación de la acción hubo jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales. Por esta razón, consideramos conveniente citar la jurisprudencia que dictó el Tribunal Supremo para resolver dichas discrepancias:

- «1. La comunicación ha de contener un requerimiento de pago de renta o cantidad asimilada.
- 2. Ha de ser fehaciente, es decir, por medio que permita acreditar que llegó a conocimiento del arrendatario, con la claridad suficiente.
- 3. Ha de referirse a rentas impagadas.
- 4. Debe transcurrir el plazo legalmente previsto, que ha venido fluctuando entre uno y dos meses, en las sucesivas reformas legales.
- 5. Que el arrendatario no haya puesto a disposición del arrendador la cantidad reclamada.

Sin embargo, en dicho precepto no se exige que se comunique al arrendatario:

- 1. Que el contrato va a ser resuelto.
- 2. Que no procederá enervación de la acción de desahucio si no se paga en el plazo preceptivo.

El legislador no obliga al arrendador a que se constituya en asesor del arrendatario, sino tan solo a que le requiera de pago» (STS núm. 508/2015, de 22 de septiembre que recoge, a su vez, lo declarado en las SSTS núm. 302/2014, de 28 de mayo, y núm. 335/2014, de 23 de junio).

Una vez admitida a trámite la demanda, el LAJ requerirá al demandado para que en el plazo de diez días desaloje el inmueble y pague al actor,



salvo que pretenda la enervación. En ese caso, deberá pagar lo debido o ponerlo a disposición del arrendatario en el juzgado o a través de depósito notarial. O también podrá formular oposición alegando por qué no debe –todo o en parte– las cantidades reclamadas o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación (art. 438.5 párrafo primero LEC).

También se hará constar en dicho requerimiento (art. 438.5 párrafo segundo LEC) si el arrendador hubiera anunciado en la demanda –ya sea por falta de pago como por expiración del plazo– que se compromete a condonar al arrendatario todo o parte de la deuda y de las costas, concretando dicha cantidades, a condición de que el arrendatario desaloje voluntariamente el inmueble en el plazo que se indique por el arrendador –que no podrá ser en ningún caso inferior a quince días desde que se notifique la demanda (art. 437.3 LEC)–. Si acepta tal compromiso equivaldrá a un allanamiento (art. 438.5 párrafo segundo LEC).

Igualmente, podrá interesarse en la demanda que se tenga por solicitada la ejecución del lanzamiento en la fecha y hora que se fije por el tribunal a los efectos señalados en el art. 549.3 LEC⁽⁷⁾ (art. 437.3 *in fine* LEC).

El requerimiento incluirá, además, el señalamiento de día y hora para que tenga lugar la eventual vista en caso de oposición del demandado –operando ya como citación–, así como el día y la hora exactos para la práctica del lanzamiento en caso de que no hubiera oposición. Además, se hará constar que, si el demandado quiere solicitar asistencia jurídica gratuita, deberá realizar tal solicitud en los tres días siguientes a la práctica del requerimiento, así como que la falta de oposición al requerimiento supondrá la prestación de su consentimiento a la resolución del contrato de arrendamiento que le vincula con el arrendador. Es decir, la falta de oposición al requerimiento o, en su caso, su incomparecencia a la vista provoca una inversión del contradictorio porque se equiparará a un allanamiento –al contrario que la regla general, en que la rebeldía del demandado o la no contestación a la demanda no implica *per se* una reducción o elusión de las cargas probatorias del actor–, pues equivaldrá a su consentimiento para la resolución del contrato de arrendamiento (art. 438.5 y 6 LEC). Así pues, se produce una inversión de la carga de la prueba del pago (art. 444.1 LEC), lo que facilita que no recaiga sobre el arrendador la prueba de un hecho negativo como sería el impago de las rentas establecidas en el contrato de arrendamiento –lo mismo podemos decir en

(7) Artículo que permite que, si en la demanda de desahucio se solicita la ejecución, se pueda ejecutar directamente la sentencia condenatoria de desahucio o el decreto que ponga fin al desahucio si no hubiera oposición al requerimiento, sin necesidad de realizar ningún otro trámite para proceder al lanzamiento en el día y hora exacta señalados en la propia sentencia o en el requerimiento –es decir, no hace falta interponer demanda ejecutiva–.



caso del desahucio por precario, donde el precarista deberá probar justo título para poseer–.

En el requerimiento se apercibirá al demandado de que, si no atiende al requerimiento de pago o no comparece para oponerse o allanarse, el LAJ dictará decreto dando por terminado el juicio de desahucio y se procederá al lanzamiento en el día y la hora fijadas, sin necesidad de notificación posterior.

Si el demandado atendiese al requerimiento desalojando el inmueble sin formular oposición, pero no pagase las rentas reclamadas, el LAJ dictará decreto dando por terminado el procedimiento, dejando sin efecto la diligencia de lanzamiento, a no ser que la parte demandante interese su mantenimiento para que se levante acta sobre el estado en que se encuentra la finca, dando traslado a la parte demandante para que inste el despliego de la ejecución en cuanto a la cantidad reclamada, bastando para ello con la mera solicitud.

En estos supuestos –que son: no atención al requerimiento; no comparecencia para oponerse o allanarse; o atención al requerimiento de desalojo, pero no al de pago–, en el decreto que dé por terminado el juicio de desahucio, se impondrán las costas al demandado e incluirá las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda. En caso de enervación, también se condenará al arrendatario al pago de las costas, salvo que las rentas y cantidades debidas no se hubiesen cobrado por causas imputables al arrendador (art. 22.5 LEC).

Una de las modificaciones del juicio verbal operada por la LOEP –y que afecta, por tanto, a los juicios de desahucios aquí tratados– es la introducción de un trámite común de proposición de prueba por escrito de cinco días una vez contestada la demanda –o, en su caso, la reconvenCIÓN–, mismo plazo de cinco días que puede ser utilizado por la actora para formular alegaciones con respecto a las excepciones procesales planteadas por el demandado en su escrito de contestación (art. 438.8 LEC) y, aunque la ley no lo prevea expresamente, también deberá ser posible que plantee las excepciones procesales con respecto a la personación y escrito de contestación de la demanda –podríamos decir que se crea una suerte de *audiencia previa por escrito*–. En los tres días siguientes al traslado del escrito de proposición de prueba, las partes podrán presentar las alegaciones respecto de la prueba propuesta de contrario –disponiendo el artículo 438.9 que las impugnaciones se limitarán a las previstas en los artículos 280 LEC (denuncia de inexactitud de una copia y efectos), 283 LEC (impertinencia o inutilidad de la actividad probatoria), 287 LEC (li-



citud de la prueba) y 427 LEC (posición de las partes ante los documentos y dictámenes presentados)–.

El tribunal, al resolver por auto sobre las excepciones procesales planteadas y sobre la admisión de la prueba propuesta, se pronunciará también sobre la pertinencia de la celebración de vista, pudiendo, si no la considerara necesaria, acordar que queden los autos conclusos para dictar sentencia; específica, además, el propio artículo 438.10 LEC, que si la única prueba admitida es la documental y ésta no fuera impugnada, o en el caso de que se hubieran presentado informes periciales, si no considera pertinente o útil la presencia de los peritos en el juicio, se procederá a dictar sentencia sin previa celebración de la vista. Esta misma disposición declara que contra dicho auto cabe recurso de reposición con efecto suspensivo, alterando con ello la regla general del carácter no suspensivo de los recursos de reposición prevista en el artículo 451 LEC.

Anteriormente, como sabemos, en el ámbito del juicio verbal en sentido amplio, la vista se convocababa de forma preceptiva cuando cualquiera de las partes la hubiese solicitado, lo que provocaba que se celebrasen vistas que no eran necesarias para resolver el litigio, ya que la única prueba a valorar era la documental. No obstante, si lo que se quería abordar era este problema, hubiera sido suficiente permitir al tribunal no acordar la celebración de la vista, aunque una de las partes la solicitase si entendiese que no es necesaria para resolver el litigio.

Si el demandado formula oposición, se celebrará, en principio, la vista en la fecha señalada ya en el requerimiento. Paradójicamente, pues, se dará el caso de que en el requerimiento inicial ya se ha fijado fecha para la celebración de la vista (art. 438.5 párrafo tercero LEC), pero *a posteriori*, al valorar la proposición de prueba de las partes, el tribunal decida que finalmente no es necesaria su celebración.

Este juicio verbal de desahucio por falta de pago tiene limitadas las posibilidades de alegación y prueba al pago o circunstancias relativas a la procedencia de la enervación (art. 444.1 LEC)⁽⁸⁾. Si bien para el juicio de

(8) *Vid.* STS núm. 196/2022, de 7 de marzo: «En la nueva redacción del artículo 440.3 de la LEC, introducido tras la reforma operada por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de Medidas de Agilización Procesal, se acude a la técnica monitoria. Y de esta forma, una vez admitida a trámite la demanda, corresponde al letrado de la administración de justicia requerir al demandado, por el plazo de diez días, para que: a) desaloje el inmueble; b) pague al actor; c) ejerçite su facultad de enervar la acción y, en tal caso, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquél en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio; d) comparezca ante el tribunal y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación (art. 440.3 LEC). [/] Pues bien, la sumariedad del presente juicio de desahucio por falta de pago de la renta y sin



desahucio por expiración del plazo el objeto del mismo está concretado legalmente –la recuperación de la posesión del inmueble arrendado por extinción del plazo fijado contractual o legalmente (art. 250.1.1.º LEC)– y, por lo tanto, las alegaciones del demandado versarán sobre el mismo (negar la finalización del plazo contractual o legal); a pesar de su naturaleza sumaria (art. 447.2 LEC), no hay limitación legal expresa de las posibilidades de alegación y prueba⁽⁹⁾. En el caso del desahucio por precario, aunque por razón del objeto la defensa del demandado se limitará a la existencia de título justo que le permita la posesión del inmueble controvertido, debido a su naturaleza plenaria, no tiene limitación alguna en cuanto a las posibilidades de alegación y prueba.

En todos los casos de desahucio, también se apercibirá al demandado en el mismo requerimiento que de no comparecer a la vista se declarará el desahucio sin más trámites y que queda citado para recibir la notificación de la sentencia que se dicte el sexto día siguiente al señalado para la vista –ya sea presencialmente o a través de sede electrónica–. Asimismo, aunque hubiese oposición, en la resolución por la que se tenga por opuesto al demandado se fijará día y hora exacta para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que deberá verificarse antes de treinta días desde la fecha señalada para la vista, advirtiendo al demandado que, si la sentencia fuese condenatoria y no fuese recurrida, se procederá al lanzamiento en el día y la hora fijados, sin necesidad de notificación posterior. Además, será preceptivo que en todas las resoluciones que tengan como objeto el señalamiento del lanzamiento, con independencia de que este se haya intentado llevar a cabo con anterioridad, se deberá incluir el día y hora exacta en que tendrá lugar el mismo (art. 438.6 LEC).

En los juicios verbales en que se pida el desahucio de finca urbana, la sentencia se dictará en los cinco días siguientes –cuando la regla general es de 10 días–, practicándose la notificación de la sentencia en sede judicial, habiendo sido citadas en el propio acto de la vista cuando las partes no estuvieran representadas por procurador o ésta no debiera realizarse por medios telemáticos (art. 447.1 LEC). Se enfatiza, además, la nota de celeridad buscada en la configuración de estos procesos cuando se indica

acumulación del importe de las rentas adeudadas, determina, por las razones expuestas, que en su ámbito no puedan discutirse cuestiones que no sean las relativas al pago de la renta o la procedencia de la enervación de la acción, sin que quipa, con carácter general, ampliar los motivos de oposición a otras causas de extinción de las obligaciones previstas en el art. 1.156 del CC, que distingue, por una parte, entre pago, identificado como prestación debida en los términos pactados en la relación obligatoria, en este caso en el contrato de arrendamiento; y compensación, concebida ésta última como una *solutio* sin ejecución de la prestación debida».

(9) De ahí que la doctrina haya criticado que estos procesos se hayan convertido en sumarios y la sentencia dictada en los mismos carezca de efectos de cosa juzgada (BERNARDO SAN JOSÉ, A., *El juicio verbal de desahucio*, Civitas, Navarra, 2010, pp. 38 y 39).



que la notificación de la sentencia «tendrá lugar el día más próximo posible dentro de los cinco siguientes al de la sentencia». Otra novedad en sede de juicio verbal que podrá aplicarse a los procedimientos objeto de estudio es la posibilidad de que se dicte sentencia de forma oral al finalizar la vista –sin perjuicio de que posteriormente se redacte–(arts. 447.1 y 210.3 LEC). Como es lógico, al tener que motivarse de forma análoga a la escrita, tal vez el incentivo es más bien poco. Sin embargo, con respecto al desahucio por falta de pago y expiración del plazo, cuya motivación no suele ser compleja, sí que puede resultar una materia en la que los tribunales hagan uso de esta facultad; así, ORTEGA ATIENZA comenta que en estos casos podría ser útil para que el demandado conozca el fallo desde el momento en que finaliza la vista y pueda disponer de unos días más para poder organizar la salida del inmueble y la búsqueda de una alternativa habitacional⁽¹⁰⁾.

Aun cuando la sentencia sea condenatoria debido a un allanamiento, en previsión de que no se verifique por el arrendatario el desalojo voluntario en el plazo señalado, se fijará con carácter subsidiario día y hora en que tendrá lugar, en su caso, el lanzamiento directo del demandado, que se llevará a término sin necesidad de ulteriores trámites en un plazo no superior a 15 días desde la finalización de dicho periodo voluntario. De igual modo, en las sentencias de condena por incomparecencia del demandado, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada sin más trámite (art. 447.1 párrafo segundo LEC).

Contra las sentencias dictadas en los procesos de desahucio cabe recurso de apelación. En cualquier caso, en los procesos de desahucio, no se admitirán los recursos de apelación o casación interpuestos por el demandado si, al interponerlos, no manifiesta y acredita por escrito tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas (art. 449.1 LEC). Asimismo, estos recursos se declararán desiertos, con independencia del estado en que se hallen, si durante la sustanciación de los mismos el demandado recurrente dejare de pagar los plazos que venzan o los que deba adelantar (art. 449.2 LEC). Se le permite, además, al arrendatario recurrente adelantar o consignar el pago de varios períodos no vencidos –los cuales se sujetarán a liquidación una vez firme la sentencia y en ningún caso se considerarán novación del contrato–.

Estas exigencias podrán cumplirse a través de aval solidario de duración indefinida y pagadero a primer requerimiento emitido por entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca o por cualquier otro medio que,

(10) ORTEGA ATIENZA, R., «Novedades del juicio verbal tras la reforma de la LO 1/2025: la nueva “fase intermedia”, el desarrollo de la vista y la sentencia *in voce*. Problemas prácticos y posibles soluciones», *Diario La Ley*, núm. 10379, Sección Tribuna, 29 de abril de 2025, p. 13.



a juicio del tribunal, garantice la inmediata disponibilidad, en su caso, de la cantidad debida (art. 449.5 LEC).

En relación con este requisito de procedibilidad o presupuesto de admisibilidad de todo recurso de apelación o casación en los procesos de desahucio debemos comentar la modificación reciente de uno de sus aspectos. El elemento que fue objeto de reforma por el Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre, es el relativo a la subsanación de dicho presupuesto de admisibilidad. El apartado 6 del artículo 449 LEC, anteriormente, rezaba así: «antes de que se rechacen o declaren desiertos los recursos, se estará a lo dispuesto en el artículo 231 de esta Ley en cuanto a la acreditación documental del cumplimiento de los requisitos exigidos»; mientras que ahora dispone que «se estará a lo dispuesto en el artículo 231 para que puedan ser subsanados los defectos en que hubieran incurrido los actos procesales de las partes». Es decir, si antes se preveía la subsanación de la simple acreditación documental de cumplimiento de tal requisito, la literalidad actual permite subsanar el defecto en sí mismo, lo que conllevaría que podría subsanarse la falta de pago y no tan solo la falta de acreditación del pago. La jurisprudencia hasta el día de hoy era clara: la falta del presupuesto de admisibilidad del recurso no podía ser subsanada mediante un pago o consignación extemporánea y solo era posible la subsanación de la falta de acreditación del pago o consignación⁽¹¹⁾.

El cambio relevante que conlleva el dictado oral de la sentencia afecta a la interposición del recurso (art. 210.4 LEC). Tras el pronunciamiento oral de la sentencia, si las partes manifiestan su decisión de no recurrir, se declarará, en el mismo acto, la firmeza de la sentencia. En cambio, si tuvieran intención de recurrir, aunque el plazo para ello empieza a computarse desde el día siguiente a la notificación de la sentencia debidamente redactada, las partes dispondrán de un plazo de cinco días desde la celebración de la vista para presentar *un escrito manifestando su interés en recurrirla, con expresión de los pronunciamientos objeto del mismo*. Es decir, se está introduciendo una suerte de preparación de la apelación como la del artículo 457 del texto primigenio de la LEC, que tenía por rúbrica la «preparación de la apelación», suprimido por la Ley 37/2011.

Empero, el artículo 210.4 LEC no dispone frente a que órgano debe interponerse este escrito de preparación de la apelación, dudas que se acrecientan por la reforma operada por el Real Decreto-ley 6/2023, que estableció que el recurso de apelación se interpusiera directamente ante la Audiencia Provincial y no el Juzgado de Primera Instancia (ahora Tribunal de Instancia).

(11) Por todos, *vid.* AATS de 23 de marzo de 2010, núm. de recurso 1131/2008 y de 25 de mayo de 2010, núm. de recurso 651/2009.



En el Proyecto inicial de la LOEP, esta preparación de la apelación no se contemplaba en el artículo 210 LEC, sino que se introdujo en el trámite de enmiendas paralelamente a la recuperación para todos los casos del trámite de preparación del recurso de apelación ante el tribunal que hubiera dictado la resolución (art. 457 LEC). Finalmente, se aprobó la enmienda del artículo 210 LEC, pero no la segunda de reintroducción del artículo 457 LEC; de ahí que la interpretación teleológica –y lógica– nos lleve a concluir que, en el caso de sentencia *in voce*, deberá presentarse el escrito manifestando la voluntad de recurrir con expresión de los pronunciamientos que pretendan impugnarse ante la Sección Civil o Sección Única que haya dictado tal resolución⁽¹²⁾.

1.2 **Las reformas operadas por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda**

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en su Disposición final 5.^a, entre otras modificaciones de la LEC, reforma el proceso de desahucio de inquilinos u ocupantes en situación de vulnerabilidad. El propio Preámbulo (apartado III) describe tales reformas como «importantes mejoras»; no obstante, nos vamos a permitir, cuando menos, adelantar nuestro escepticismo en cuanto a su éxito, ya que vaticinamos para algunas, más bien, todo lo contrario.

1.2.1 *La introducción de un requisito de procedibilidad. Conciliación o intermediación previa a la interposición de la demanda*

El nuevo apartado séptimo del artículo 439 LEC introdujo un requisito de procedibilidad para los procesos de los números 1.^º, 2.^º, 4.^º y 7.^º del artículo 250.1 (lo que incluía, por lo que aquí interesa, el procedimiento de desahucio por impago de rentas y cantidades debidas, por expiración del plazo fijado contractual o legalmente y por precario). Éste instauró como presupuesto necesario para poder sustanciar el proceso de desahucio que se hubiera intentado una conciliación o intermediación ya que, de lo contrario, no se admitiría la demanda. No obstante, la vigencia de este requisito de procedibilidad no se extendió a todos los juicios verbales de desahucio referidos, sino, solamente, a aquellos supuestos en los que el

(12) En profundidad, ORTEGA ATIENZA, R., «Novedades del juicio verbal tras la reforma de la LO 1/2025: la nueva “fase intermedia”, el desarrollo de la vista y la sentencia *in voce*. Problemas prácticos y posibles soluciones», *op. cit.*, p. 13.

arrendador demandante tenía la condición de gran tenedor, el inmueble controvertido constituía vivienda habitual del ocupante y que éste se encontrara en una situación de vulnerabilidad económica.

La finalidad de esta norma no era solo la genuina de cualquier medio autocompositivo de solución de controversias –es decir, que el arrendador y arrendatario o, en el caso del precario, propietario y precarista, solucionen el conflicto de forma amistosa, lo que permitiría mantener el contrato de arrendamiento o que el precarista mantenga la posesión del inmueble, o que voluntariamente el inquilino o precarista abandone el inmueble en cuestión, lo que permitiría, a su vez, evitar la actividad jurisdiccional–, sino que las Administraciones públicas dispusieran de más tiempo (el que dure el procedimiento de conciliación o intermediación previo a la interposición a la demanda) para «dar adecuada atención a las personas y hogares afectados, ofreciendo respuesta a través de diferentes instrumentos de protección social y de los programas de política de vivienda»⁽¹³⁾. Eso sí, como muy bien apuntaba LÓPEZ SIMÓ, a costa del propietario que vería retrasado unos meses el juicio de desahucio⁽¹⁴⁾.

La vigencia de estos requisitos de procedibilidad del artículo 439.6 c) y 7 LEC introducidos por la LDV, previstos para los casos en los que el actor fuera un gran tenedor, ha sido más bien corta. El Tribunal Constitucional, en su Sentencia de 26/2025, de 29 de enero de 2025, ha declarado que estos requisitos que condicionan el acceso a la jurisdicción son inconstitucionales al constituir trabas excesivas respecto del fin que lícitamente perseguía el legislador –encontrar una solución habitacional para las personas en situación de vulnerabilidad–.

Concretamente, en relación con el artículo 439.6.c (que imponía la carga al actor gran tenedor de acreditar si la parte demandada se encontraba o no en situación de vulnerabilidad económica) se declara que constituía un requisito que limitaba el acceso a la jurisdicción de forma desproporcionada, más aún cuando el objetivo buscado podía alcanzarse por otras vías sin menoscabar el derecho de quien pretende acudir a los tribunales. Es más, el propio TC califica como innecesaria la disposición controvertida, porque la suspensión del proceso prevista en el artículo 441.5 LEC⁽¹⁵⁾, una vez ya admitida la demanda, permite a los servicios sociales y administraciones competentes adoptar soluciones habitacionales.

(13) Apartado III del Preámbulo de LDV.

(14) LÓPEZ SIMÓ, F., «Principales novedades procesales de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Breve análisis crítico», *Díario LA LEY*, N.º 10383, Sección Tribuna, 8 de noviembre de 2023, p. 7.

(15) *Vid.* epígrafe 3.1.



Acto seguido, el TC extiende la inconstitucionalidad al artículo 439.7 LEC al tener este como presupuesto de aplicación la regla anterior declarada inconstitucional.

Eso sí, como hemos visto *supra*, el legislador no cesa en su empeño de introducir como requisito de procedibilidad para la generalidad de materias propias del orden jurisdiccional civil el haber acudido previamente a un medio adecuado de solución de controversias. De ahí que, si bien un óbice de constitucionalidad ha evitado la vigencia del requisito de procedibilidad específico para los desahucios creado por la LDV, el genérico introducido por la LOEP sí que es exigible hoy en día para estos procedimientos.

1.2.2 Nuevos requisitos en relación con el contenido y los documentos que deben acompañar a la demanda

La LDV ha añadido unos nuevos requisitos en relación con el contenido y los documentos que deberán acompañar a la demanda de desahucio de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250 para que ésta sea admitida (art. 439.6 LEC).

Así, deberá especificarse:

- a) Si el inmueble objeto de las mismas constituye vivienda habitual de la persona ocupante –la forma más sencilla de acreditar tal circunstancia sería con una certificación del padrón municipal de la persona ocupante de la vivienda, si bien debe apuntarse que tal certificado de empadronamiento solo puede solicitarse por el propio interesado, lo que implica que el propietario demandante no podrá solicitarlo sin su autorización⁽¹⁶⁾–;
- b) Si concurre en la parte demandante la condición de gran tenedora de vivienda (art. 3.k LDV), si no fuera así, se deberá adjuntar a la demanda certificación del Registro de la Propiedad en la que conste la relación de propiedades a nombre de la parte actora;

Como hemos adelantado en el epígrafe anterior, el apartado c) de este artículo 439.6 LEC, que imponía la carga al actor gran tenedor de acreditar si la parte demandada se encontraba o no en situación de vulnerabilidad económica, ha sido declarado inconstitucional⁽¹⁷⁾.

(16) *Ibidem*, p. 12 y notas 19 y 20.

(17) Para acreditar la concurrencia o no de vulnerabilidad económica se debía aportar documento acreditativo emitido, con una vigencia no superior a tres meses y previo consentimiento de la persona ocupante de la vivienda, por los servicios de las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social. La concu-



Con vehemencia, pero cargado de razón, criticaba CORTÉS DOMÍNGUEZ la introducción por la LDV de estos requisitos de contenido y de aportación de documentos en la demanda para que esta pueda ser admitida –además de otras modificaciones–: «En realidad, se trata de una ley con una fuerte carga ideológica que, para defender la posesión o la mera tenencia, o incluso la ocupación por determinadas personas de inmuebles dedicados a viviendas, *cercenan innecesariamente el derecho de propiedad de sus titulares hasta extremos de hacer muy difícil, o de entorpecer gravemente, el ejercicio del derecho de propiedad que se contiene y se manifiesta en la presentación de la demanda pidiendo la tutela judicial efectiva de este derecho, que el propietario cree y pretende se ha vulnerado, poniendo trabas, que pueden ser definitivas, al derecho fundamental que consagra el artículo 24 de la Constitución*

Todo esto, en caso de ser superado por el demandante (que lo es, no lo olvidemos, en un proceso sumario que intenta solventar problemas posesorios urgentes y perentorios), bajo nuestra opinión, es un importante empeño del legislador de impedir el normal ejercicio del derecho a la tutela judicial efectiva que tiene el propietario o el usufructuario de un inmueble dedicado a vivienda para recuperar su posesión de quien no tiene título legítimo para ello, agravando la situación procesal del demandante con una inusual e irregular; desde el punto de vista constitucional, exoneración de la carga de la prueba que hace quebrar el principio de la igualdad de partes en el proceso y el de la distribución de la carga de la prueba de acuerdo con el elemental principio de la facilidad probatoria (art. 217 LEC). Pueden existir, pues, serias dudas de la constitucionalidad de la reforma que estamos analizando.... Si a todo ello unimos una muy deficiente calidad legislativa, nuestra opinión no puede ser, en absoluto positiva» (las cursivas son nuestras)⁽¹⁸⁾. Críticas que han sido, en cierto modo, corroboradas después por el Tribunal Constitucional.

1.2.3 Prohibición de los desahucios sin fecha y hora predeterminada

El apartado tercero de la DF 5.^a LDV introdujo un nuevo apartado quinto en el artículo 440 LEC: «5. En todos los casos de desahucio y en todos los decretos o resoluciones judiciales que tengan como objeto el señalamiento

rrencia de tal circunstancia también podía acreditarse mediante la declaración responsable emitida por la parte actora de que había acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma; o el documento acreditativo con una vigencia no superior a tres meses de los servicios competentes que indicasen que la persona ocupante no consentía expresamente el estudio de su situación económica.

(18) CORTÉS DOMÍNGUEZ, V., *Derecho Procesal Civil. Parte Especial* (con MORENO CATENA, V.), 12.^a edición, Valencia, 2023, pp. 113 y 114.

del lanzamiento, independientemente de que éste se haya intentado llevar a cabo con anterioridad, se deberá incluir el día y la hora exacta en los que tendrá lugar el mismo»; es decir, se prohíben los desahucios sin fecha y hora predeterminada. Sin embargo, esta novedad, diríamos, que no es tal, ya que el apartado 4 del propio artículo 440 ya establecía anteriormente que «en todos los casos de desahucio.... en la resolución que se dicte...se fijará día y hora exactas para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento». La novedad residiría en que se especifica que el señalamiento del lanzamiento con fecha y hora concreta se hará con *independencia de que éste se haya intentado llevar a cabo con anterioridad*. Dichos apartados 4 y 5 del artículo 440, tras el Real Decreto-Ley 6/2023 de 19 de diciembre, se ubican sin cambios en el artículo 438.6 LEC. Esta medida era una demanda de plataformas y asociaciones vecinales antidesahucios, ya que algunos órganos judiciales acordaban la diligencia de lanzamiento sin señalar una fecha y hora exactas, tan solo señalaban un plazo, para evitar que estas organizaciones pudieran torpedear el lanzamiento. En estas situaciones, en las que se pueda prever que se intentará dificultar el lanzamiento, será recomendable solicitar que la policía acuda para facilitar el lanzamiento y la seguridad de la comisión judicial y de las demás personas que intervengan⁽¹⁹⁾.

Asimismo, la citada DF 5.^a LDV ha modificado el 150.4 LEC, eliminando el consentimiento que se requería para que, al notificar resoluciones que contengan la fijación de fecha para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda, se diera traslado a los servicios públicos competentes en materia de política social por si procedía su actuación.

Otra de las reformas introducidas por la LDV (apartado cuarto de la Disposición Final 5.^a) en los procesos de desahucio afecta a la suspensión del proceso en situación de vulnerabilidad económica y/o social del demandado que preveía el artículo 441.5 LEC. No obstante, en aras de una mayor claridad expositiva, se tratará en el epígrafe que dedicaremos en exclusiva a la suspensión de los procesos de desahucio motivada por la vulnerabilidad del demandado.

1.3 **Algunas cuestiones problemáticas**

1.3.1 *La acumulación de la acción de reclamación de rentas debidas a la acción de desahucio*

Como sabemos, el juicio verbal de desahucio por falta de pago o por expiración del plazo legal o contractual tiene naturaleza sumaria (art. 447.2

(19) LÓPEZ SIMÓ, F., «Principales novedades procesales de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Breve análisis crítico», *op. cit.*, p. 17.

LEC) –así como el resto de juicios verbales sobre la tutela sumaria de la posesión–; de ahí que los motivos de oposición se circunscriban únicamente a «alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación» (art. 444.1 LEC).

A priori, el objeto del proceso de desahucio por falta de pago o por expiración del plazo del arriendo se limita a la resolución del contrato por dichas causas y a la recuperación de la posesión del inmueble. No obstante, entre las excepciones del artículo 437.4 LEC a la regla general de prohibición de acumulación objetiva de acciones en los juicios verbales, encontramos que se permite acumular la acción de reclamación de cantidad de las rentas vencidas y no pagadas (con independencia de la cantidad que se reclame) en los juicios de desahucios de finca por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo (art. 437.4.3.^a LEC). En cuanto a la acumulación subjetiva de acciones, no hay limitación alguna siempre y cuando se cumplan los requisitos generales de los artículos 72 y 73.1 (art. 437.3 LEC)⁽²⁰⁾.

Que el artículo 438.5 –antiguo artículo 440.3 LEC–, cuando se refiere a la oposición, establezca que «[el arrendatario] alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación», significa que el demandado puede formular oposición alegando todos los motivos por los que considera que no se deben las cantidades reclamadas –y proponiendo los medios de prueba que correspondan–.

Así, en la STS Sala 1.^a (Pleno) núm. 1006/2023, de 21 de junio, el TS declara que «[l]a acumulación de la acción de reclamación de cantidad a la acción de desahucio permite alegar y conocer acerca de si se debe o no la cantidad reclamada conforme al contrato, sin que se puedan establecer limitaciones a la cognición de las excepciones al pago invocadas. De esta forma, hay que concluir que el procedimiento pasa a tener la naturaleza plenaria propia de un pleito en el que se reclama el pago de una cantidad, con efectos de cosa juzgada, dada la imposibilidad de escindir los efectos que el conocimiento de la reclamación de rentas puede provocar en el desahucio por impago. En la medida en que la estimación de una excepción al pago puede determinar que la cantidad reclamada no se deba, ello puede dar lugar al fracaso de la acción de desahucio, pues sin impago no hay causa de desahucio»⁽²¹⁾. Esto es, no pueden limitarse los motivos de oposi-

(20) Artículo 437.4.3.^a *in fine*: «Asimismo, también podrán acumularse las acciones ejercitadas contra el fiador o avalista solidario previo requerimiento de pago no satisfecho».

(21) *Vid.*, también, el comentario que realiza de esta sentencia el Magistrado de la Sala Primera del Tribunal Supremo VELA TORRES, P., «Los juicios verbales en que se acumulen la acción de desahucio y la acción de reclamación de cantidad no tienen carácter sumario», *Diario LA LEY*, n.º 10379, Sección Comentarios de jurisprudencia, 2 de noviembre de 2023.



sición en relación con la deuda reclamada aduciendo que son cuestiones complejas que exceden el limitado objeto del juicio verbal de desahucio y remitir al demandado al proceso ordinario plenario que corresponda⁽²²⁾. Además, ello conlleva que un juicio verbal de desahucio al que se le acumula una acción de reclamación de cantidad por las rentas debidas se convierta en un proceso de naturaleza plenaria. Así pues, la LOEP ha modificado el citado artículo 447 LEC añadiendo un párrafo en el apartado segundo que recoge esta jurisprudencia⁽²³⁾.

No obstante, al hilo de esta cuestión, queremos precisar el alcance de la cosa juzgada en los juicios de desahucio que sí tienen naturaleza sumaria. Aunque el artículo 447.2 LEC es rotundo⁽²⁴⁾, la jurisprudencia, desde los tiempos de la LEC de 1881, viene afirmando que aunque el desahucio tenga naturaleza sumaria sí que produce efectos de cosa juzgada en relación con lo que es el propio objeto del juicio de desahucio, por lo efectivamente resuelto en la sentencia que pone fin al proceso, como por aquellas otras cuestiones que pudieron ser discutidas en el marco de dicho proceso, de ahí que las partes no puedan reproducir estas cuestiones en un proceso plenario posterior⁽²⁵⁾.

(22) *Vid.* la SAP de Lugo núm. 387/2016, de 6 de octubre: «el artículo 444.1 debe ser interpretado de forma flexible, en el sentido de que, concurriendo los presupuestos fijados en el artículo 250.1.1.º para acudir a este juicio, cabe dentro de él la alegación o prueba de cualquier circunstancia relativa al cumplimiento o incumplimiento de la obligación de pago, incluida la inexistencia de la obligación de pagar por cualquier motivo, como por ejemplo la falta de realidad del contrato de arrendamiento o su extinción o el previo incumplimiento del arrendador, supuesto en el que habrá de resolverse sobre si las circunstancias por el alegadas justifican la falta de pago de la renta».

(23) «En relación con las demandas en las que se acumulen a la pretensión de desahucio o recuperación de finca dada en arrendamiento, por impago de renta o alquiler o por expiración legal o contractual del plazo, las acciones de reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, así como las acciones ejercitadas contra el fiador o avalista solidario, los pronunciamientos de la sentencia en relación con esas acciones acumuladas a la de desahucio producirán efectos de cosa juzgada».

(24) «No producirán efectos de cosa juzgada las sentencias que pongan fin a los juicios verbales sobre tutela sumaria de la posesión ni las que decidan sobre la pretensión de desahucio o recuperación de finca, rústica o urbana, dada en arrendamiento, por impago de la renta o alquiler o por expiración legal o contractual del plazo, y sobre otras pretensiones de tutela que esta Ley califique como sumarias».

(25) Una sólida crítica realiza BERNARDO SAN JOSÉ, A., a esta doctrina en *El juicio verbal de desahucio*, *op. cit.*, p. 211: «En nuestra opinión, sin embargo, esta postura, completamente contraria a la letra y al espíritu de la LEC, es insostenible. La vigente LEC establece con claridad la ausencia de fuerza de cosa juzgada de las sentencias recaídas en los procesos sumarios y esta particularidad es vinculada expresamente por la misma Ley al carácter sumario de los mismos (art. 447.2 y Exposición de Motivos, epígrafe XII, LEC). Y si las sentencias dictadas en los procesos sumarios carecen de efectos de cosa juzgada, no puede decirse, sin incurrir en una patente contradicción, que dichas sentencias sí producen estos efectos sobre lo efectivamente juzgado (y aquello que pudo serlo), sin que sobre ello quepa volver a debatir en el proceso plenario posterior. ¿Es que acaso la cosa juzgada puede abarcar algo distinto de aquello que fue alegado o que pudo ser efectivamente alegado en el proceso?». En profundidad, *vid.* pp. 207 a 213 de esta monografía.



1.3.2 *Sobre la reconvención*

El juicio verbal es el procedimiento adecuado para ventilar una acción de desahucio, con independencia de si se acumula o no con una acción de reclamación de rentas⁽²⁶⁾. Y la regla general en los juicios verbales en relación con la reconvención es que «en ningún caso se admitirá reconvención en los juicios verbales que, según la ley, deban finalizar por sentencia sin efectos de cosa juzgada», admitiéndola para los demás siempre que ello no conlleve «la improcedencia del juicio verbal y exista conexión entre las pretensiones de la reconvención y las que sean objeto de la demanda principal» (438.2 LEC; art. 406.1 y 2 LEC). Si bien, como hemos visto anteriormente, cuando se acumula a la acción de desahucio la acción de reclamación de rentas, el proceso pierde su naturaleza sumaria –y, por lo tanto, su cognición ya no se limita estrictamente al hecho del pago o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación–, por lo que sí se admite reconvención –claro está, siempre que ésta no determine la improcedencia del juicio verbal y exista conexión entre sus pretensiones y las que sean objeto de la demanda principal–.

En el caso particular de la STS núm. 966/2023, de 19 de junio, que versaba sobre el planteamiento de la cláusula *rebus sic stantibus*, se declara que, al igual que en el resto de juicios plenarios⁽²⁷⁾, no basta su planteamiento como excepción en la contestación a la demanda, sino que requiere que se formule expresamente a través de reconvención.

No obstante, si atendemos al 249.1.6.º LEC, una reconvención de tal naturaleza supondría la improcedencia del juicio verbal, aunque esté claro que la conexión es evidente entre la pretensión de reclamación de rentas y el planteamiento de la cláusula *rebus sic stantibus*.

Pese a ello, el Tribunal Supremo salva este óbice, permitiendo formular reconvención planteando la cláusula *rebus sic stantibus* en un juicio verbal en el que se acumula a la acción de desahucio por falta de pago la acción de reclamación de rentas o cantidades porque «la conexión constituye, en estos casos, el criterio principal para que la reconvención se admita con una doble y fundamental finalidad: por un lado, permitir al demandado una defensa completa; y, por otro lado, concentrar en el juicio verbal de desahucio toda la discusión, evitando la pluralidad de procesos, economizando gastos y esfuerzos, y agilizando lo más posible la resolución definitiva y sin dejar cabos sueltos de la controversia existente entre las partes».

(26) 250.1.1.º, 249.1.6.º y 818.3 LEC.

(27) *Vid.*, por ejemplo, SSTS núm. 822/2012, de 18 de enero, y núm. 658/2012, 14 de noviembre.



La no admisión de la reconvención, prosigue el TS, chocaría con los objetivos perseguidos con la reforma de la LEC por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, en especial con el artículo 440.3 LEC (actual art. 438.5 párrafo primero) que «no establece limitaciones a las razones que puede alegar el arrendatario por entender que no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada», dentro de las cuales deben incluirse aquéllas que, como la cláusula *rebus sic stantibus*, deben hacerse valer por vía de reconvención. Y tampoco casaría con la tan ansiada eficiencia, ya que de lo contrario «no le dejaría al demandado más salida que el planteamiento de la cláusula *rebus sic stantibus* en un juicio declarativo ordinario, lo que no solo contravendría los propósitos de agilización y eficiencia perseguidos por el legislador por antieconómico y retardatario, sino que, al dividir en dos procesos la controversia que se podría resolver en uno solo, resultaría disfuncional y perturbador».

Y en relación con la reconvención, recientemente, el Tribunal Supremo ha dictado una sentencia importante, la STS núm. 1070/2024, de 24 de julio. El supuesto de hecho que dio origen a esta sentencia es el de un arrendatario que, después de contestar a la demanda de desahucio, interpone una demanda contra el arrendador en la que invoca la cláusula *rebus sic stantibus* para solicitar la suspensión del pago de la renta del contrato de arrendamiento del local, su reducción y su moratoria. Admitida ésta, pide la suspensión del juicio de desahucio por prejudicialidad civil alegando la pendencia de este proceso declarativo ordinario. El Tribunal Supremo a la hora de resolver se refiere a la jurisprudencia constitucional que proscribe cargar al demandado con la obligación de reconvenir en el pleito primario ejercitando todas las acciones posibles relativas al negocio jurídico celebrado con el demandante⁽²⁸⁾, pero afirma que la situación que se le plantea es distinta. En el procedimiento declarativo que ha iniciado la arrendataria, ésta «no ejerce una pretensión relativa al contrato celebrado por las partes que sea ajena a las pretensiones que se ventilan en el procedimiento de desahucio», sino que «se encuentra en estrecha conexión con el procedimiento de desahucio y con las razones por las que, a su juicio, no debe la renta reclamada, con la consecuencia de que ni procedería el desahucio ni se le podría condenar al pago». Por consiguiente, desestima la petición de suspensión con fundamento en la prejudicialidad civil.

Así pues, con esta sentencia, el Tribunal Supremo está imponiendo al arrendatario demandado la carga de formular reconvención con efectos preclusivos cuando su objeto no sea ajeno a las pretensiones que se ventilan en el procedimiento de desahucio –si no debe en todo o en parte la cantidad reclamada (art. 439.5 LEC)–, porque si esta prosperase, provo-

(28) STC núm. 106/2013, de 6 de mayo.

caría que no pudiera estimarse el desahucio ni la acción de reclamación de rentas debidas. La regla de preclusión que impide que hechos y alegaciones que pudieron ser aducidos en un proceso anterior lo sean en uno posterior, conlleva, a su vez, que no impide la formulación de pretensiones en un proceso ulterior si éstas permanecieron imprejuzgadas en el primero; y esto último es lo que el TS declara que en un supuesto de esta naturaleza no opera. CORDÓN MORENO, al analizar esta resolución, saca a colación jurisprudencia relacionada del TS «que había excluido la preclusión de la reconvenCIÓN cuando la acción en ella ejercitada tenía una finalidad distinta de la acción principal»⁽²⁹⁾; no obstante, en este supuesto, en la demanda que funda el ulterior proceso operaría la aplicación del principio de preclusión porque sí coincidía la finalidad, que sería la desestimación de la acción de desahucio y de la acción de reclamación de rentas debidas.

1.3.3 *Discrepancias en la cantidad a pagar o consignar para enervar el desahucio*

Como ya hemos comentado, en los procesos de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades debidas, tras el requerimiento, en un plazo de diez días, si el demandado pretende la enervación debe realizar un pago enervador del desahucio. Y aunque el demandante haya afirmado previamente en la demanda que en dicho caso la enervación no ha lugar, la alegación por parte del demandado de cualquier circunstancia relativa a la enervación se ha de realizar en el escrito de oposición (art. 438.5 LEC). Si el demandante se opone a la enervación, se citará a las partes a la vista del artículo 443 LEC y resolverá con sentencia declarando enervada la acción o estimando la pretensión de desahucio (art. 22.4 LEC). Aunque exista discrepancia entre actor y demandado, ello no permite que este último realice con posterioridad el pago enervador, sino que el pago o consignación debe realizarse en el momento inicial del proceso –aunque sea inferior a lo reclamado– y si hubiera disconformidad entre las partes, ya sea porque el demandante considera que no procede la enervación del desahucio o porque las cantidades reclamadas no coincidan con las que el demandado reconoce como debi-

(29) «(…) la racional interpretación del artículo 400 citado exige la aportación de todas las alegaciones posibles en defensa de lo pedido o de la oposición a lo pedido, pero no puede comprenderse que pueda alcanzar a la imposibilidad de ejercitarse acción distinta con finalidad distinta a la previamente ejercitada; y esta circunstancia es la que ha tenido lugar en el presente pleito» (STS de 16 de mayo de 2007, RJ 2007/3555). CORDÓN MORENO, F., «De nuevo sobre el juicio de desahucio en el que se acumula la acción de reclamación de rentas o cantidades debidas», *Gómez-Acebo & Pombo*, 30 de septiembre de 2024, <https://ga-p.com/publicaciones/de-nuevo-sobre-el-juicio-de-desahucio-en-el-que-se-acumula-la-accion-de-reclamacion-de-rentas-o-cantidades-debidas/>.



das, se celebrará una vista para que el juez decida sobre su procedencia (STS núm. 576/2019 de 5 de noviembre).

Por lo tanto, aunque la literalidad de la ley, artículo 22.4 LEC, disponga que la enervación requiere el pago o la puesta a disposición del actor en el tribunal o notarialmente, dentro del plazo conferido en el requerimiento, del importe de las *cantidades reclamadas* en la demanda y de las que adeude en el momento de dicho pago enervador, el propio artículo 22.4 LEC, anteriormente, dispone que «el pago de las rentas o cantidades *debidias*» provocarán la terminación del proceso y, también, el artículo 438.5 LEC dispone que el actor «en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que *deba*». Lo lógico es que el criterio relevante para resolver cualquier discrepancia sean las cantidades efectivamente debidas y no el *importe reclamado en la demanda* –lo que coadyuva, también, a evitar que las partes obren al respecto con mala fe–⁽³⁰⁾.

2. DESAHUCIO POR PRECARIO (ART. 250.1.2.º LEC)

La LEC prevé como una modalidad con ciertas especialidades de juicio verbal el proceso de desahucio por precario (art. 250.1.2.º LEC: «las [demandas] que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca»). En la LEC del 1881, los procesos de desahucio por precario eran de naturaleza sumaria, no obstante, la LEC del 2000, en el artículo 447, no recoge el desahucio por precario entre los juicios verbales de desahucio de naturaleza sumaria, cuyas sentencias no tienen efectos de cosa juzgada. En el propio Preámbulo de la LEC se explica que «la experiencia de ineeficacia, inseguridad jurídica y vicisitudes procesales excesivas aconseja, en cambio, no configurar como sumarios los procesos en que se aduzca, como fundamento de la pretensión de desahucio, una situación de precariedad: parece muy preferible que el proceso se desenvuelva con apertura a plenas alegaciones y prueba y finalice con plena efectividad»⁽³¹⁾. En consecuencia, y a diferencia de lo previsto para otros juicios de desahucio (art. 444 LEC), no se prevé límite alguno a las posibilidades de alegación y prueba para el proceso de desahucio por precario, lo que significa que en dicho proceso se puede discutir cualquier cuestión que afecte al título ocupacional que

(30) CORDÓN MORENO, F., «Cantidad que el arrendatario debe pagar o consignar para enervar la acción de desahucio», *Gómez-Acebo & Pombo*, 28 de julio de 2022, <https://ga-p.com/publicaciones/cantidad-que-el-arrendatario-debe-pagar-o-consignar-para-enervar-la-accion-de-desahucio/>.

(31) Apartado XII.



pueda alegar el demandado para justificar la posesión del inmueble controvertido. Eso sí, en el proceso de juicio verbal de desahucio por precario su objeto se limita al conocimiento, aunque con cognición plena, a una acción posesoria, por lo que el análisis de cualquier derecho real o de carácter personal que justifiquen su validez y eficacia se hará a efectos meramente prejudiciales para resolver única y exclusivamente sobre la posesión del inmueble.

Las siguientes sentencias son ilustrativas al respecto. La SAP de Girona núm. 423/2017, de 2 de noviembre: «En consecuencia, firmado el carácter plenario del desahucio por precario, cabe discutir en su seno todas aquellas cuestiones que afecten o se refieran al título ocupacional, que pueda esgrimir o alegar el demandado para justificar su situación posesoria, sin que proceda invocar la existencia de complejidad que provoque la desestimación de la demanda». Y la SAP de Sevilla núm. 271/2015, de 3 diciembre, en la que no es que se aplique un límite a las posibilidades de alegación en el seno de un juicio de desahucio por precario, sino que se declara lo inadecuado del procedimiento y se remite al proceso ordinario que corresponda porque la naturaleza de la acción realmente ejercitada no era posesoria, sino reivindicatoria: «Es decir, que no se trata en realidad de una discusión sobre el derecho a poseer, sino sobre la propiedad del semisótano, con lo que se está utilizando el precario para reivindicar una parte de la finca que está siendo poseída de hecho y a título de dueño por la parte demandada desde hace más de treinta años.... Por lo tanto, visto que no se trata de recuperar la posesión perdida, deberá ser en un juicio contradictorio en el que se examinen los títulos invocados por cada uno de los litigantes, y se determine la preferencia de uno sobre otro ya que no es posible establecer si la parte actora adquirió por usucapión la finca puesto que le está vedado formular petición al respecto en este juicio».

La jurisprudencia del Tribunal Supremo, en el marco del juicio verbal de desahucio por precario, ha utilizado un concepto de precario muy amplio. Así, la STS núm. 134/2017, de 28 de mayo, lo define, recogiendo jurisprudencia consolidada de la Sala 1.^a, como «una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no nos corresponde, aunque nos hallemos en la tenencia del mismo y por tanto la falta de título que justifique el goce de la posesión, ya porque no se haya tenido nunca, ya porque habiéndola tenido se pierda o también porque nos otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho». Es decir, el precario no se circumscribe a aquellos sujetos en los que la posesión del inmueble ajeno deriva de la mera liberalidad o tolerancia de su propietario o de aquel que ostenta el derecho a disfrutarla –y, por lo tanto, puede poner fin al precario cuando desee–;



sino que también abarca todos aquellos supuestos en los cuales la posesión es ilegítima o sin título⁽³²⁾.

Los presupuestos necesarios para que prospere la acción de desahucio por precario, atendiendo a la jurisprudencia consolidada⁽³³⁾, son: que el demandante tenga un título en concepto de dueño, usufructuario o cualquier otro título que le dé derecho a disfrutar del inmueble; que el demandado detente la posesión material del inmueble sin título que la justifique –y ello entendido en sentido amplio, cualquier posesión ilegítima sin título como en virtud de un título nulo o que haya perdido su validez– y, también, en todo caso, sin pagar renta o merced⁽³⁴⁾; y, por último, la clara identificación de la finca (para que la recuperación posesoria que se solicite y, en su caso, pueda obtenerse, llegue a hacerse efectiva, sin dificultad alguna).

(32) Así, la Audiencia Provincial de Barcelona, en su sentencia núm. 703/2018, de 25 octubre: «en cuanto al tema del alcance del concepto de precario a la vista de la redacción dada por la LEC de 2000 al artículo 250.1.2.º, ya hemos dicho que cuando el precepto se refiere a finca 'cedida en precario' no está modificando el concepto de precario sino simplemente utilizando un giro gramatical que no afecta a la delimitación de la institución. [/]Pensemos que la única mención legal explícita al 'precario' es la de la ley procesal, pues ni siquiera el Código Civil, al definir la institución utiliza la expresión de precario. [/]Sobre la base del artículo 1.750 del Código Civil, sin embargo, la jurisprudencia ha construido un concepto amplio y claramente definido del precario, que comprende no sólo las situaciones en que se parte del consentimiento del titular de la finca, sino cualquiera otra en que éste se vea privado de su legítima posesión por cualquier causa. [/] En base a ello, la dicción de la ley procesal no altera el concepto material de la expresión 'precario'». Igualmente, esta misma Audiencia, en su sentencia núm. 731/2018, de 17 de diciembre, declara «que el precario constituye la tenencia o disfrute de cosa ajena, sin pago de renta o merced, ni razón de derecho distinta de la mera liberalidad o tolerancia del propietario o poseedor real, de cuya voluntad depende poner término a dicha tenencia; concepto de creación jurisprudencial a partir de los términos del derogado artículo 1565.3 LEC 1881, que no se reduce a la noción estricta del precario en el Derecho Romano, sino que amplía los límites del mismo a otros supuestos de posesión sin título, además de la posesión concedida por liberalidad del titular, como la posesión tolerada (que no tiene su origen en un acto de concesión graciosa) y la posesión ilegítima o sin título para poseer, bien porque no ha existido nunca o por haber perdido vigencia, teniendo todos estos supuestos en común, la posibilidad de que el titular del derecho pueda recuperar a su voluntad el completo señorío sobre la cosa, de forma que, lo que se puede discutir y resolver es acerca del derecho a poseer, aunque vía acumulación o reconversión, pueden conocerse otras cuestiones que puedan ser debatidas en un juicio verbal (con los requisitos y garantías del artículo 348 LEC)».

(33) Entre otras, *vid.* SSTS núm. 502/2021, de 7 de julio y núm. 605/2022, de 16 de septiembre; y SSAP de Barcelona núm. 379/2018, de 1 de junio y de Badajoz núm. 381/2020, de 11 de junio.

(34) Recogiendo jurisprudencia de la propia Sala 1.ª del TS, *vid.* la STS núm. 110/2012, de 28 de febrero: «no constituyen merced que desvirtúe el precario ciertos pagos o gastos que haga el ocupante de la finca si no fueron aceptados por el dueño en concepto de contraprestación y mucho menos si no son periódicos y equiparables al pago comúnmente usual del alquiler»; «la posesión de un bien inmueble a título de arrendamiento exige la prueba por el poseedor de que existe una renta como precio del arriendo, sin que el mismo pueda quedar justificado por la mera acreditación de que se han producido algunos pagos, cuando se ignora la finalidad y periodicidad de los mismos»; y «el hecho de pagar merced que excluya la condición de precaria no está constituido por la mera entrega de una cantidad de dinero, sino que ha de ser esa entrega por cuenta propia y a título de merced o de alquiler por el arrendamiento constituido o presunto a nombre del que paga...».

Tampoco procederá el desahucio por precario si el demandado posee el inmueble en virtud de comodato (STS núm. 443/2010, de 14 de julio).



Si bien la carga de probar el título de dueño, usufructuario o de cualquier otro derecho que le faculte poseer recaerá sobre el demandante, la prueba de la existencia de un título que ampare la posesión del demandado o que concurre el pago de renta o merced corresponde a la parte demandada⁽³⁵⁾.

La amplitud que ha validado la jurisprudencia del concepto de precario ha hecho que este juicio verbal de desahucio por precario haya sido una vía válida para hacer frente a los supuestos de ocupación ilegal de viviendas. Cauce que ha seguido siendo utilizado, incluso, tras la aprobación de la Ley 5/2018 que introduce un cauce específico de interdicto de recobrar la posesión para una recuperación inmediata de la vivienda ocupada ilegalmente (art. 250.1.4.º párrafo segundo LEC), conocido popularmente como *desahucio exprés de okupas*. El propio preámbulo de la ley declaraba que el desahucio por precario «plantea un problema de inexactitud conceptual, con la consiguiente inseguridad en la consecución de la tutela pretendida, dado que en los supuestos de ocupación ilegal no existe tal precario, puesto que no hay ni un uso tolerado por el propietario o titular del legítimo derecho de poseer, ni ningún tipo de relación previa con el ocupante». De ahí que fuera razonable pensar que el cauce del 250.1.2.º LEC se limitase *stricto sensu* a supuestos de vivienda *cedida en precario*⁽³⁶⁾. Sin embargo, el devenir no ha sido este, sino que el juicio verbal de desahucio por precario en la práctica forense continúa utilizándose como un procedimiento apto para recuperar la posesión de una vivienda en supuestos de ocupación ilegal⁽³⁷⁾. Vía que ha sido validada por la jurisprudencia mayoritaria, que opta por no estimar una excepción de inadecuación de procedimiento en los procesos de desahucio por precario ni establecer la obligatoriedad de acudir al nuevo cauce procedimental⁽³⁸⁾. Es más, otra razón por la que el juicio por precario se sigue utilizando para hacer frente a las ocupaciones es que el procedimiento del artículo 250.1.4.º párrafo segundo LEC se limita, objetivamente, a la desocupación de una vivienda y, subjetivamente, la legitimación activa a personas físicas, entidades sin ánimo de lucro y entidades públicas. Aun así, tal vez, la LOEP ayude a revertir esta tendencia; la exclusión de la aplicabilidad del requisito de procedibilidad a

(35) STS núm. 605/2022, de 16 de septiembre.

(36) De hecho, autores como VILLAMARÍN LÓPEZ, M. L., en *El juicio verbal y sus especialidades*, *op. cit.*, p. 145, así lo sostienen.

(37) LÓPEZ SIMÓ, F., «Las reformas introducidas en el procedimiento de “desahucio exprés de okupas” por la Ley 12/2023 sobre el derecho a la vivienda: nuevos obstáculos procesales al desalojo», *Revista jurídica de les Illes Balears*, núm. 24, 2023, pp. 95 a 96 y nota 9.

(38) *Vid.*, entre otras, SSAP de Barcelona núm. 1169/2019, de 18 de diciembre; núm. 462/2020, de 9 de junio; núm. 425/2023, 21 de julio; núm. 337/2024, de 22 de enero. También, las SSAP de Madrid núm. 494/2019, de 17 de octubre; de Toledo núm. 694/2022, de 8 de junio; de Valencia núm. 538/2023, de 21 de diciembre.



los procesos del artículo 250.1.4.^o LEC y su exigencia para el desahucio por precario podrá suponer un incentivo más para recurrir en estos casos a la vía específica del *desahucio exprés de okupas*.

Esta controversia ha llegado al Tribunal Supremo, pero éste nunca ha llegado a resolver al respecto porque se planteaba vía recurso de casación, cuando esta cuestión no podía ser objeto del mismo por ser el 250.1.2.^o LEC un precepto de naturaleza procesal (por ejemplo, *vid. ATS* núm. 3562/2019, de 9 de septiembre). Una magnífica síntesis de la cuestión, y de la tesis mayoritaria, la expone la SAP de Barcelona núm. 349/2020, de 19 de mayo⁽³⁹⁾: «Es cierto que, al respecto, pueden surgir nuevas dudas sobre esta materia después de que la Ley 5/2018 de 11 de junio de modificación de la LEC, que crea a favor de las personas físicas un procedimiento interdictal de recuperación inmediata del inmueble, manifieste en su Exposición de Motivos que “El cauce conocido como “desahucio por precario” plantea un problema de inexactitud conceptual, con la consiguiente inseguridad en la consecución de la tutela pretendida, dado que en los supuestos de ocupación ilegal no existe tal precario, puesto que no hay ni un uso tolerado por el propietario o titular del legítimo derecho de poseer, ni ningún tipo de relación previa con el ocupante”. [/] Pero el Tribunal Supremo, deslindando el ámbito de la casación civil, ha rechazado reiteradamente entrar a resolver la discrepancia existente entre Audiencias en relación con la idoneidad del artículo 250.1.2 de la L. E. C. para acoger las reclamaciones derivadas de la privación de la posesión sin que previamente haya mediado una cesión del propietario. Señala el Alto Tribunal que no constituye objeto de casación la revisión de normas de contenido procesal, y que dilucidar el sentido de la expresión ‘cedida en precario’ es cuestión estrictamente procesal. Autos TS 30.1.2019 (recurso 3348/16) y 15.7.2015 (recurso 1193/14). [/] Es decir, esta doctrina nos está indicando claramente que el artículo 250.1.2 de la L. E. C. no es relevante a la hora de definir y determinar el concepto civil de precario, autónomo de la regulación procesal. El concepto sustantivo de precario se define fuera del artículo 250.1.2 de la L. E. C. Y tanto es así que el precepto lo único que dice es que la finca haya sido cedida ‘en precario’ sin determinar en qué consiste éste, que viene definido por la jurisprudencia. La Audiencia de Barcelona no ha acogido la interpretación limitativa, al entender que no está restringiendo el concepto de precario, que queda indeterminado (o en blanco) en dicho precepto, debiendo integrarse con el concepto civil sustantivo. [/] Lo expuesto nos conduce, pues, a entender que la expresión cedida en precario que utiliza la L. E. C. no va más allá de ser una fórmula gramatical, más o menos precisa y acertada, con la que el legislador procesal designa un tipo de proceso por la materia para el ejercicio de la acción de desahucio por precario (acción cuyo contenido material viene

(39) Sentencia utilizada como referencia, también, al tratar esta cuestión, por FUENTES-LOJO RIUS, A. (Coord.), *Desahucios paso a paso. Guía práctica sobre el proceso de desahucio en los diferentes supuestos*, Colex, A Coruña, 2024, pp. 22 y 23.

fijado por el Código Civil y la jurisprudencia). [/]Cualquier titular de derecho podrá acudir a cualquiera de las vías procesales que detallábamos al principio de este fundamento de derecho segundo. [/]Por lo tanto, entendemos que cabe el ejercicio de la acción del artículo 250.1.2 de la L. E. C. en cualquier caso de ocupación ilegítima, tenga origen tolerado o no».

Con todo, éste no ha sido el único problema en relación con la adecuación del procedimiento de juicio verbal de desahucio por precario, ya que este proceso se venía utilizando también para obtener el lanzamiento del ejecutado hipotecario. Al respecto, la jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS, Pleno, núm. 771/2022, de 10 de noviembre)⁽⁴⁰⁾ ha declarado que, si el adjudicatario de la vivienda en el proceso de ejecución hipotecaria pretende recuperar la posesión, tendrá la obligación de instar el lanzamiento del deudor, como acto propio de ejecución, en el mismo proceso de ejecución. Aunque el párrafo segundo del artículo 675.2 LEC dispone que el adquirente podrá solicitar el lanzamiento de quienes puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble y, transcurrido dicho plazo, la pretensión de desalojo solo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda; el Tribunal Supremo clarifica que esta posibilidad solo se «se circumscribe a los ocupantes del inmueble, que no tengan la condición de deudores hipotecarios, ya sean arrendatarios u ocupantes de hecho».

Ciertamente, lo que pretendía el Tribunal Supremo es evitar que se utilice el proceso de desahucio por precario como medida para sortear la protección de los deudores hipotecarios especialmente vulnerables establecida en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social⁽⁴¹⁾.

En cambio, sí que será posible que un tercero ajeno al proceso de ejecución hipotecaria –cuyo título provenga de una transmisión onerosa realizada al margen o extramuros del procedimiento hipotecario– recurra al juicio de desahucio por precario. Ahora bien, el deudor hipotecario podrá seguir ha-

(40) Un análisis exhaustivo de esta sentencia nos ofrece BERNARDO SAN JOSÉ, A., en «Comentario de la sentencia del Tribunal Supremo de 10 de noviembre de 2022 (771/2022). Adecuación procedural del proceso de desahucio por precario para obtener el lanzamiento del ejecutado hipotecario», *Comentarios a las Sentencias de Unificación de Doctrina (Civil y Mercantil)* [Dir. Yzquierdo Tolsada, M.J., núm. 14, AEBOE y Dykinson, Madrid, 2022].

Tesis jurisprudencial confirmada por las SSTS núm. 515/2023, de 19 de abril; núm. 999/2023, de 20 de junio; núm. 1217/2023 (Pleno), de 7 de septiembre; y núm. 1518/2023, de 2 de noviembre.

(41) Y recordemos que, una medida que tenía carácter excepcional y temporal, la suspensión del lanzamiento sobre viviendas habituales de deudores hipotecarios especialmente vulnerables, mediante el Real Decreto Ley 1/2024, de 14 de mayo, por el que se prorrogan las medidas de suspensión de lanzamientos sobre la vivienda habitual para la protección de los colectivos vulnerables, que ha entrado en vigor el 15 de mayo de 2024, ha extendido su vigencia hasta mayo de 2028, nada más y nada menos que «quince años desde la entrada en vigor de esta ley».



ciendo valer su derecho a mantener la posesión del inmueble si en el proceso de ejecución se hubiese aprobado la suspensión del lanzamiento en virtud de la Ley 1/2013; si tal incidente estuviese pendiente de resolución, aplicando el juez que conozca del proceso de precario las reglas de prejudicialidad civil del artículo 43 LEC; o, si en el proceso de ejecución no se hubiese promovido tal suspensión, al ser el desahucio por precario un proceso plenario, podrá debatirse y resolverse la aplicación de dicha suspensión como cuestión de fondo.

En cuanto a las especialidades en la tramitación del desahucio por precario, hay poco que decir. Al configurarse como un proceso de naturaleza plenaria, el precarista podrá formular reconvención siempre que «no determine la improcedencia del juicio verbal y exista conexión entre las pretensiones de la reconvención y las que sean objeto de la demanda principal» (art. 438.2 párrafo segundo LEC). Tampoco se prevé especialidad alguna para la celebración de la vista ni para la sentencia –salvo que, por constituirse como un proceso plenario, la sentencia producirá efectos de cosa juzgada–. Y en relación con los recursos, como es obvio, no será necesario acreditarse el pago de rentas vencidas y las que se deban pagar por adelantado para que el recurso de apelación o casación sea admitido (art. 449 LEC), ya que, aunque éste sea un proceso que lleva aparejado el lanzamiento, no hay renta alguna a pagar debido a la propia idiosincrasia del precario.

La posibilidad de instar la solicitud de ejecución de lanzamiento en el propio escrito de demanda de desahucio, aún en fase declarativa, para la ejecución directa de la sentencia, sin necesidad de ningún otro trámite para proceder al lanzamiento en el día y hora exacta señalados en la propia sentencia, se limitaba a los desahucios por falta de pago de la renta o por expiración del plazo. Ahora, tras la modificación realizada por la LDV, dicha posibilidad se extiende a todos los tipos de desahucio y, por ende, al desahucio por precario (art. 549.3 LEC), por lo que se excepciona la regla general del artículo 548 LEC que impone un plazo de veinte días tras la firmeza de la condena para despachar ejecución.

3. SUSPENSIÓN DEL PROCESO POR SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA Y/O SOCIAL DEL DEMANDADO

3.1 **La suspensión ordinaria del artículo 441 apartados 5, 6 y 7 LEC**

El Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, introdujo un nuevo apartado 5 en el artículo 441 LEC en el que se preveía la comunicación de la existencia del



procedimiento a los servicios sociales y, si éstos determinaran la vulnerabilidad social y/o económica del hogar afectado, debían notificar tal extremo de inmediato al órgano jurisdiccional. En este caso, el LAJ suspendía el procedimiento hasta que se adoptaran las medidas que los servicios sociales estimasen oportunas por un plazo máximo de un mes desde la comunicación de los servicios sociales al juzgado o de tres meses cuando el demandante fuera persona jurídica.

No obstante, este régimen de suspensión ha sido modificado notablemente por la Disposición Final 5.º (apartado cuarto) LDV. Primeramente, la suspensión estaba suscrita a los procesos de desahucio por impago de rentas u otras cantidades debidas por el arrendatario o por expiración del plazo del arriendo (art. 250.1, núm. 1.º LEC); ahora, se amplía su alcance a los juicios verbales de los núms. 2.º, 4.º, y 7.º del artículo 250.1 LEC –por lo tanto, al que es también objeto de este capítulo, el desahucio por precario–. Como hemos visto, anteriormente, la suspensión era automática, el LAJ suspendía el procedimiento cuando el órgano jurisdiccional recibía la comunicación de los servicios sociales en la que se declaraba la situación de vulnerabilidad. En cambio, actualmente, la suspensión es adoptada por el tribunal a través de auto, a la vista de la información recibida de las Administraciones públicas competentes y de las alegaciones de las partes, atendiendo a si es necesaria tal suspensión para que se adopten las medidas propuestas por la Administración. Esta decisión, además, se debe fundar en una valoración ponderada y proporcional del caso concreto, teniendo en cuenta también una posible situación de vulnerabilidad en la parte demandante⁽⁴²⁾ ⁽⁴³⁾. Asimismo, el apartado 7 del artículo 441 recoge unos parámetros objetivos para que el tribunal pueda apreciar la situación de vulnerabilidad económica⁽⁴⁴⁾. No obstante, por razones de urgen-

(42) *Vid.* artículo 441.7 LEC.

(43) Una de las pocas modificaciones de carácter procesal operada por la LDV que consideramos que puede calificarse como un cambio *a mejor*.

(44) El nuevo apartado 7 del artículo 441 LEC, introducido por la Disposición final 5.ª, apartado cuarto, recoge unos parámetros objetivos para apreciar tal vulnerabilidad económica: «...el tribunal para apreciar la situación de vulnerabilidad económica podrá considerar el hecho de que el importe de la renta, si se trata de un juicio de desahucio por falta de pago, más el de los suministros de electricidad, gas, agua y telecomunicaciones suponga más del 30 por 100 de los ingresos de la unidad familiar y que el conjunto de dichos ingresos no alcance:

- a) Con carácter general, el límite de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).
- b) Este límite se incrementará en 0,3 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,35 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental o en el caso de cada hijo con discapacidad igual o superior al 33 por ciento.
- c) Este límite se incrementará en 0,2 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar o personas en situación de dependencia a cargo.
- d) En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acredita-



cia, el LAJ, recibida por el tribunal la comunicación de las Administraciones públicas competentes manifestando que el afectado se encuentra en una situación de vulnerabilidad, tras dar traslado a las partes para que hagan las alegaciones que correspondan, suspenderá la fecha prevista para la celebración de la vista o para el lanzamiento «de ser necesaria tal suspensión por la inmediatez de las fechas» (art. 441.5 *in fine* LEC).

Por último, los plazos de suspensión del procedimiento se amplían: de uno a dos meses si el demandante es una persona física y de tres a cuatro si es una persona jurídica; aunque deberá alzarse la suspensión de forma automática una vez adoptadas las medidas por las Administraciones públicas competentes.

Recapitulando –y en síntesis–, el incidente de suspensión del artículo 441 LEC opera del modo que relataremos a continuación. En estos procesos, si el inmueble controvertido es la vivienda habitual del demandado, se informará a éste de la posibilidad de acudir a las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social. Al mismo tiempo, se comunicará de oficio por parte del tribunal de la existencia del procedimiento a dichas Administraciones públicas para que puedan verificar la situación de vulnerabilidad y, si esta concurre, presentar al tribunal una propuesta de vivienda alternativa en alquiler social junto con otras medidas de atención inmediata, incluidas ayudas económicas y subvenciones de las que pueda ser beneficiaria la parte demandada. Si las Administraciones públicas confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, social, lo notificarán al tribunal inmediatamente y, en todo caso, en un plazo máximo de 10 días. Una vez el tribunal haya recibido la comunicación de la Administración pública o haya transcurrido el plazo para ello, el LAJ dará traslado a las partes para que en el plazo de cinco días realicen las alegaciones que consideren convenientes, suspendiendo la celebración de la vista o el lanzamiento si fuera necesaria tal suspensión debido a su proximidad temporal. Recibidas las alegaciones de las partes o transcurrido el plazo concedido para ello, el tribunal resolverá por auto.

damente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en la letra a) será de 5 veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo».

Del mismo modo, se dispone que para apreciar vulnerabilidad social el tribunal «podrá considerar el hecho de que, entre quienes ocupen la vivienda, se encuentren personas dependientes de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad».



Ilustrativa es la opinión que vertió el CGPJ en el *Informe sobre el anteproyecto de Ley por el derecho a la vivienda*: «La Disposición Final Quinta de modificación de la LEC tiene, también, una farragosa regulación, susceptible de no pocos conflictos a decidir en sede jurisdiccional civil. Se “carga” al propietario –que puede ser persona física igualmente vulnerable–, y no a la Administración, con el costo de mantener la ocupación, normalmente arrendaticia sin pago de renta alguna, es decir ahora en precario, durante un largo período. Realmente, la normativa analizada no hace sino generalizar las situaciones y la regulación a que dio lugar la excepcional situación derivada de la pandemia contenida en los Reales Decreto-ley 11/2020 de 31 de mayo y 16/2021 de 3 de agosto que ahora se proyecta sobre todos los procesos verbales del artículo 250.1.1.º, 2.º, 4.º y 7.º susceptibles de ocasionar el lanzamiento de la vivienda habitual del demandado. Es el propietario privado quien soporta el derecho de su incumplidor inquilino al disfrute de una vivienda digna y adecuada, en este caso del derecho a la conservación gratuita del inquilinato, contrato estructuralmente oneroso». Y al referirse a los plazos dispuesto para efectuar las correspondientes comunicaciones a las Administraciones públicas competentes –junto con los plazos de gracia para el lanzamiento–, declara que conllevarán «amplias dilaciones adicionales, tiempos muertos procesales fatalmente derivados de la propia mecánica de funcionamiento de nuestros tribunales, que pueden convertir aquel en un trámite muy costosa, con consiguiente desincentivación de la puesta en el mercado de viviendas de alquiler»⁽⁴⁵⁾.

3.2 Suspensión extraordinaria y provisional del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional

3.2.1 En el supuesto de desahucio por falta de pago o cantidades debidas por el arrendatario o por expiración del plazo

Con ocasión de la pandemia de COVID-19, se declaró el estado de alarma en nuestro país el 14 de marzo de 2020, que fue prorrogado en varias ocasiones y concluyó a las 00:00 del día 9 de mayo de 2021. Además de medidas para afrontar los efectos sanitarios de la pandemia, se adoptaron también una batería de medidas de carácter social y económico cuya vigencia se vinculaba a la crisis sanitaria y al estado de alarma. En lo que aquí nos interesa, el Real Decreto 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, entre otras, aprobó en su artículo 1 una suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos

(45) Pp. 46 y 47.

para hogares vulnerables sin alternativa habitacional, medida que, a pesar de su carácter extraordinario y temporal vinculado a la situación de emergencia derivada de la pandemia, ha sido prorrogada en múltiples ocasiones, la última hasta el 31 de diciembre de 2025 (Real Decreto-ley 1/2025, de 28 de enero, por el que se aprueban medidas urgentes en materia económica, de transporte, de Seguridad Social, y para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad, art. 72). En materia de vivienda, llevamos un cúmulo de medidas extraordinarias y temporales⁽⁴⁶⁾ que, realmente, se están convirtiendo, más bien, en ordinarias y atemporales; respecto a la suspensión que aquí tratamos, no puedo sino suscribir enteramente la reflexión de CORTÉS DOMÍNGUEZ: «...si sigue prorrogándose, no puede suponer de hecho ni de derecho una especie de enervación especial de la acción de desahucio, pues se eliminaría de forma continuada uno de los derechos que surgen para el arrendador de la relación jurídica arrendaticia, sea aquél persona física o jurídica, por lo que, en su caso, debe contener, cuando menos, para evitar la expropiación de derechos ilegítima, medidas de resarcimiento y de protección, por otras vías, de los derechos esenciales del arrendador, como son el de percibir el canon arrendatario y el de resolver los contratos que se incumplen por el arrendatario»⁽⁴⁷⁾. Como medida de resarcimiento al arrendador, se ha establecido que los que se vean afectados por esta suspensión extraordinaria podrán solicitar una compensación hasta el 31 de enero de 2026 (Disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes).

En el supuesto del artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020 tendrán derecho a solicitar una compensación en los tres meses siguientes a la fecha en que se emita el informe de los servicios sociales señalando las medidas adecuadas para atender la situación de vulnerabilidad acreditada facilitando el acceso de las personas vulnerables a una vivienda digna si no se hubieran adoptado tales medidas. En el supuesto del artículo 1 bis tendrán derecho a solicitar una compensación si durante los tres meses siguientes a la fecha en que se emita el informe de los servicios sociales señalando las medidas adecuadas para atender la situación de vulnerabilidad acreditada, tales medidas no se hubieran adoptado por la Administración competente y siempre que los propietarios acrediten que la suspensión del lanzamiento

(46) Así, la suspensión del lanzamiento sobre viviendas habituales de deudores hipotecarios especialmente vulnerables, introducida por la Ley 1/2013 con carácter extraordinario y temporal, tras múltiples prórrogas, ha extendido su vigencia en la última de éstas hasta los *quince años desde la entrada en vigor de la Ley 1/2013* (vid. *supra* nota 41).

(47) CORTÉS DOMÍNGUEZ, V., *Derecho Procesal Civil. Parte Especial, op. cit.*, p. 136.



les haya ocasionado perjuicio económico al encontrarse la vivienda ofertada en venta o arrendamiento con anterioridad a la entrada en el inmueble⁽⁴⁸⁾.

Así pues, y con independencia de la suspensión del artículo 441 LEC⁽⁴⁹⁾, en todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o sobre la expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la LAU en los que se pretenda recuperar la posesión de la finca, el demandado arrendatario podrá instar un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva.

Tal incidente de suspensión se puede instar, aunque no haya fecha de lanzamiento, ya sea porque no hubiese concurrido el plazo de diez días del artículo 438.5 LEC o porque todavía no se ha señalado o celebrado la vista (art. 1.1 párrafo segundo Real Decreto-ley 11/2020).

La vulnerabilidad económica a estos efectos viene determinada por la concurrencia de los requisitos del artículo 5.1 Real Decreto-ley 11/2020:

a) Que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler pase a estar en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos, no alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:

i. Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).

ii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.

iii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.

(48) *Vid.*, además de la Disposición adicional segunda del Real Decreto-Ley 37/2020, sobre el procedimiento para dicha solicitud, el artículo 3 del Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, por el que se aprueban las medidas necesarias para que las comunidades autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, a fin de hacer frente a las compensaciones que procedan, y por el que se establece el procedimiento para el reconocimiento de la compensación a los propietarios y arrendadores a que se refieren los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

(49) *Vid. supra* epígrafe 3.1.



A. REMEDIOS PROCESALES CIVILES DE LA VIVIENDA EN ALQUILER U OCUPADA...

iv. En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

v. En el caso de que la persona obligada a pagar la renta arrendaticia sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cinco veces el IPREM.

b) Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. A estos efectos, se entenderá por «gastos y suministros básicos» el importe del coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al arrendatario.

Unidad familiar será aquella compuesta por la persona que adeuda la renta arrendaticia, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda (art. 5.2 Real Decreto-ley 11/2020).

Si concurren las circunstancias que acabamos de transcribir, deberá acreditarse tal vulnerabilidad mediante la aportación de la documentación prevista en el artículo 6.1 Real Decreto-ley 11/2020:

a) En caso de situación legal de desempleo, mediante certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

b) En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.



- c) Número de personas que habitan en la vivienda habitual:
 - i. Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
 - ii. Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.
 - iii. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
- d) Titularidad de los bienes: nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.
- e) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.

Una vez presentada la solicitud de suspensión junto con la documentación que acredita la situación de vulnerabilidad económica, el LAJ dará traslado de la misma al demandante, el cual dispondrá de un plazo máximo de 10 días para acreditar, por los mismos medios, que se halla de igual modo en una situación de vulnerabilidad económica como la descrita en el artículo 5.1.a o, si se adopta la medida de suspensión del lanzamiento, en riesgo de situarse en ella. Tras ello, el LAJ trasladará estos escritos a los servicios sociales a efectos de que informen en el plazo máximo de diez días sobre la situación de vulnerabilidad del arrendatario y, en su caso, del arrendador, además de identificar las medidas a aplicar por la administración competente⁽⁵⁰⁾.

El tribunal, a la vista de la documentación presentada por el arrendatario o por el arrendador y arrendatario, junto con el informe de los servicios sociales, acordará la suspensión del lanzamiento si se acredita la situación de vulnerabilidad económica del arrendatario –siempre y cuando no deba prevalecer la vulnerabilidad del arrendador–. En el caso de que se acuerde la suspensión, antes de la conclusión del plazo máximo, la administración pública competente deberá adoptar las medidas oportunas para satisfacer la necesidad habitacional del demandado en situación de vulnerabilidad. Tras la aplicación de las mismas, la administración competente deberá comunicarlo de forma inmediata al tribunal, procediendo el LAJ a dictar en el plazo máximo de tres días decreto levantando la suspensión del procedimiento.

(50) Con la mera solicitud de suspensión por razón de vulnerabilidad económica o por la presentación de escrito alegando dicha situación se presume el consentimiento del arrendatario para realizar la comunicación a los servicios sociales prevista en el artículo 150.4 LEC (art.1.5 Real Decreto-Ley 11/2020).



El auto que suspenda el procedimiento en el proceso de desahucio –es decir, en fase declarativa– no constituye una resolución definitiva que ponga fin al proceso, por lo que dicha resolución solo será recurrible en reposición (art. 452.2 LEC), sin que pueda interponerse apelación contra el auto que lo resuelve (art. 454 y 455)⁽⁵¹⁾. En cuanto a la recurribilidad de la resolución que acuerde la suspensión del lanzamiento –es decir, en fase de ejecución–, al igual que con las suspensiones de las ejecuciones hipotecarias al amparo de la Ley 1/2013, tampoco podrá recurrirse en apelación (art. 562 y ss. LEC)⁽⁵²⁾.

3.2.2 *En el supuesto de desahucio por precario*

Aunque, *ab initio*, el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, no contemplaba la suspensión para otros juicios de desahucio, se extendió tal posibilidad a través de un nuevo artículo 1 bis introducido por el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes, para los supuestos de desahucio por precario (art. 250.1.2.º LEC), los juicios verbales de tutela sumaria de la posesión (art. 250.1.4 LEC), el juicio verbal de efectividad de derechos reales inscritos (art. 250.1.7.º LEC) y en aquellos otros en los que el desahucio traiga causa de un proceso penal. Asimismo, la última prórroga de la vigencia de esta suspensión es la operada por el Real Decreto-ley 1/2025, de 28 de enero, que ha extendido, a pesar de su carácter temporal y extraordinario, la vigencia de esta medida hasta el 31 de diciembre de 2025.

Para que puedan operar en estos supuestos la suspensión del artículo 1 a la que nos acabamos de referir, deberá tratarse de viviendas que pertenezcan bien a personas jurídicas, bien a persona físicas que sean titulares de más de diez viviendas; en cuanto a las personas que habitan el inmueble sin título, que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica por razón de alguna de las circunstancias previstas en el artículo 5.1.a Real Decreto-ley 11/2020; y, por último, que quien habite la vivienda sea una persona dependiente de conformidad con lo dispuesto en el apartado dos del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, víctima de violencia sobre la mujer o tener a su cargo, conviviendo en la misma vivienda, alguna persona dependiente o menor de edad.

(51) AAP de la Rioja núm. 104/2023, 21 de diciembre, que recoge también jurisprudencia consolidada de las Audiencias Provinciales de Valencia y Barcelona.

(52) AAP de Barcelona núm. 31/2021, de 29 de enero.



Como vemos, el ámbito de protección para estos procedimientos, en comparación con la suspensión aplicable a los desahucios por impago de rentas o cantidades debidas o por expiración del plazo contractual, es bastante más reducido. Veámoslo. Para que pueda operar la suspensión en estos procesos, la vivienda deberá pertenecer a personas jurídicas o a personas físicas que sean propietarias de más de diez viviendas. No es suficiente que concorra un supuesto de vulnerabilidad económica, sino que, además, debe habitar en la vivienda una persona dependiente, víctima de violencia sobre la mujer o tener a su cargo, conviviendo en la misma vivienda, alguna persona dependiente o menor de edad⁽⁵³⁾. Otra diferencia es que la suspensión para los desahucios por impago de renta o por expiración del plazo puede operar tanto en el proceso declarativo como en el ejecutivo; en cambio, en los demás supuestos (art. 1 bis) no podrá suspenderse la fase declarativa del proceso de desahucio, sino, únicamente, la ejecución, esto es, el lanzamiento⁽⁵⁴⁾.

Del mismo modo al explicado en el epígrafe anterior, para acreditar la situación de vulnerabilidad, la parte demandada o investigada deberá presentar los documentos especificados en el artículo 6.1. El LAJ trasladará dicha documentación al demandante o denunciante y servicios sociales, pero aquí no se prevé la posibilidad de oponer la vulnerabilidad del propietario –lo que es, cuando menos, criticable–.

La Ley hace hincapié en que, además de las otras circunstancias que procedan, el tribunal a la hora de decidir sobre la procedencia o no de la suspensión, deberá recurrir a la ponderación del caso concreto y a criterios de proporcionalidad para valorar si la entrada o permanencia en el inmueble está motivada por una situación de extrema necesidad –valorando en concreto para ello el informe de los servicios sociales– y si los habitantes de la vivienda cooperan con las autoridades competentes en la búsqueda de soluciones para obtener una alternativa habitacional. Así

(53) En este sentido, *vid.* SAP de Navarra núm. 694/2024 de 23 mayo: «Las medidas de protección para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en los supuestos de los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la LEC (RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892) y en aquellos otros en los que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal, contempladas en el Real Decreto-ley 11/2020 de 31 de marzo de 2020 (RCL 2020, 524, 574) objeto de sucesivas modificaciones, la última por Real Decreto-ley 8/2023 de 27 de diciembre (RCL 2023, 2293) que prorroga la suspensión de los procedimientos de desahucio y de lanzamiento para hogares vulnerables hasta final de este año 2024, se aprobaron en definitiva para aquellos hogares vulnerables que se enfrenten a procedimientos de desahucio de su vivienda habitual, incluidos aquellos hogares afectados por procedimientos de lanzamiento de su vivienda habitual, que no se deriven de contratos de arrendamiento, cuando existan personas dependientes, víctimas de violencia sobre la mujer o menores de edad a cargo» (las cursivas son nuestras). Asimismo, entre otras, SSAP de Barcelona núm. 218/2022, de 25 marzo; y de Jaén núm. 1330/2023 de 11 diciembre.

(54) SSAP de Barcelona núm. 218/2022, de 25 marzo; de Barcelona núm. 445/2023, 20 de septiembre; de Jaén núm. 1330/2023, de 11 diciembre.



A. REMEDIOS PROCESALES CIVILES DE LA VIVIENDA EN ALQUILER U OCUPADA...

pues, el tribunal dictará, si procede, auto acordando suspensión hasta el 31 de diciembre de 2025.

En todo caso, no procederá la suspensión si la entrada o permanencia en la vivienda ha tenido lugar (art. 1 bis apartado 7):

- a) Cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona física, si en dicho inmueble tiene su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada, sin perjuicio del número de viviendas de las que sea propietario.
- b) Cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona física o jurídica que lo tenga cedido por cualquier título válido en derecho a una persona física que tuviere en él su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada.
- c) Cuando la entrada o permanencia en el inmueble se haya producido mediando intimidación o violencia sobre las personas.
- d) Cuando existan indicios racionales de que la vivienda se esté utilizando para la realización de actividades ilícitas.
- e) Cuando la entrada o permanencia se haya producido en inmuebles de titularidad pública o privada destinados a vivienda social y ya se hubiera asignado la vivienda a un solicitante por parte de la administración o entidad que gestione dicha vivienda.
- f) Cuando la entrada en la vivienda se haya producido con posterioridad a la entrada en vigor del presente real decreto-ley –esto es, 2 de abril de 2020–.

Asimismo, en el caso de que se acuerde la suspensión, antes de la conclusión del plazo máximo, la Administración pública competente deberá adoptar las medidas oportunas para satisfacer la necesidad habitacional del demandado en situación de vulnerabilidad. Tras la aplicación de las mismas, la Administración competente deberá comunicarlo de forma inmediata al tribunal, procediendo el LAJ a dictar en el plazo máximo de tres días decreto levantando la suspensión del procedimiento y el correspondiente lanzamiento.

3.2.3 *Reanudación de los procedimientos suspendidos en virtud del Real Decreto-ley 11/2020*

Los procedimientos de desahucio y lanzamientos suspendidos en virtud de los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020 se reanudarán automáticamente una vez finalice el plazo de suspensión: «el auto que fije la suspensión señalará expresamente que el 31 de diciembre de 2025 se



reanudará automáticamente el cómputo de los días a que se refiere el artículo 440.3 [ahora art. 438.5] de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, o se señalará fecha para la celebración de la vista y, en su caso, del lanzamiento, según el estado en que se encuentre el proceso» (art. 1.4 Real Decreto-ley 11/2020). Aunque lo ideal sería que ya se hubiera levantado tal suspensión previamente por haberse adoptado las medidas oportunas para satisfacer la necesidad habitacional del demandado en situación de vulnerabilidad antes de la conclusión del plazo máximo.

Ahora bien, en los casos en los que el demandante sea un gran tenedor de vivienda⁽⁵⁵⁾, según lo dispuesto en la Disposición transitoria tercera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, solo se reanudarán a petición expresa de la misma, siempre y cuando acredite que se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación introducido en el artículo 439.7 LEC a través de la propia LDV (Disposición final 5.^a) –que, recordemos, ha sido declarado inconstitucional–⁽⁵⁶⁾. Este requisito podrá acreditarse en los mismos términos que cuando opera como requisito de procedibilidad (art. 439.7 LEC): con una declaración responsable de la propia parte actora de que ha acudido a los servicios de conciliación o intermediación, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la solicitud de reanudación del trámite o alzamiento de la suspensión, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud –presentando a su vez el justificador acreditativo de la misma–; o mediante la presentación del documento acreditativo de los servicios competentes que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación, en el que se hará constar la identidad de las partes, el objeto de la controversia y si alguna de las partes ha rehusado participar en el procedimiento –documento que no podrá tener una vigencia superior a tres meses–⁽⁵⁷⁾.

Realmente, con esta regla se está aplicando retroactivamente una norma procesal (el nuevo requisito de procedibilidad de las demandas de desahucio, art. 439.7 LEC) a procesos iniciados con anterioridad y que fueron suspendidos al amparo del Real Decreto-ley 11/2020. Difícil justifi-

(55) La LDV define la condición de gran tenedor como la *persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros*, definición que puede ser más estricta si así se prevé en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado, alcanzando para este caso tal condición aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dichos entornos, siempre que lo motive la correspondiente Comunidad Autónoma en la memoria justificativa de dicha declaración (art. 3.k LDV).

(56) O, si el demandante fuera una entidad pública de vivienda, si han actuado los servicios específicos de intermediación de la propia entidad.

(57) Si la empresa arrendadora fuera una entidad pública de vivienda, el requisito se tendrá por cumplido con la acción de los servicios específicos de intermediación de la propia entidad, lo que se acreditará del mismo modo que acabamos de explicar.



cación con base en criterios de proporcionalidad tiene excepcionar la regla general de que las normas procesales civiles nunca serán retroactivas (art. 2 LEC). Compartimos la firmeza con la que LÓPEZ SIMÓ critica esta medida: «no resulta para nada sencillo justificar que alguien, por más que se trate de un gran tenedor (que, no se olvide, en un entorno de mercado residencial tensionado puede ser una persona que sea titular de cinco inmuebles urbanos de uso residencial), que ha visto cómo su procedimiento de desahucio se suspendía *ex lege* hasta el 31 de diciembre de 2023 [ahora 31 de diciembre de 2025] por una causa de fuerza mayor (la pandemia provocada por el COVID-19, la guerra de Ucrania o la actual dinámica inflacionista), ahora, para que se reanude dicho procedimiento, deba acreditar, además, que se ha sometido a un procedimiento de conciliación o intermediación con el arrendatario u ocupante de su vivienda (un requisito de procedibilidad que no existía en nuestro ordenamiento procesal civil cuando se inició ese procedimiento de desahucio)»⁽⁵⁸⁾.

Con todo, consideramos que los problemas no terminan aquí. La STC 26/2025, de 29 de enero de 2025, que declaró inconstitucional el artículo 439.7 LEC, no extendió dicha inconstitucionalidad a la Disposición transitoria tercera de la LDV. Lo que nos lleva, en nuestra opinión, a una situación totalmente indeseable: exigir a los grandes tenedores que han visto suspendidos sus procedimientos en virtud de los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020 tener que acreditar el haber acudido a un procedimiento de conciliación o intermediación idéntico –y así lo propugna el propio Preámbulo de la LDVD⁽⁵⁹⁾– al que ha sido expresamente declarado inconstitucional.

No obstante, especialmente por la conclusión a la que llegan con respecto de la Disposición transitoria tercera de la LDV, el enfoque planteado por el voto particular que formula los magistrados don Enrique Arnaldo Alcubilla, doña Concepción Espejel Jorquera, don César Tolosa Triboño y don José María Macías Castaño a la STC 26/2025, de 29 de enero, nos parece más acertado.

El voto particular coincide con la declaración de inconstitucionalidad del artículo 439.6 c) y 7 LEC, pero considera que el juicio de constitucionalidad, antes de valorar la razonabilidad y proporcionalidad de estas condiciones para el acceso a la justicia, debió examinar si estos presupuestos

(58) LÓPEZ SIMÓ, F., *Principales novedades procesales de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Breve análisis crítico*, op. cit., p. 11 y nota 18.

(59) «...[E]n la disposición transitoria tercera, se establece la sujeción de los procedimientos suspendidos en virtud de los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 al procedimiento de conciliación o intermediación previsto en la modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que se recoge en la disposición final quinta de la ley»



adolecían de la certeza y previsibilidad que exige cualquier limitación de un derecho fundamental.

Según los magistrados disidentes, aunque el artículo 439.6 c) cumpliría estos cánones, el artículo 439.7 LEC no. Resumidamente porque el exigir como requisito de procedibilidad el haberse sometido previamente *al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las administraciones públicas*, «sin precisar la naturaleza, caracteres, plazo de duración o los efectos de dichos procedimientos de conciliación o intermediación, sino delegando en las administraciones públicas la concreción de tales elementos, adolece de una indeterminación incompatible con la debida garantía de seguridad jurídica que se ha de predicar de toda regulación legal limitativa del ejercicio de un derecho fundamental». Este distinto *iter* argumental provoca que el voto particular concluya de forma distinta con respecto a la extensión de declaración de inconstitucionalidad, ya que considera que debía haber alcanzado a la Disposición transitoria tercera de la LDV al exigir a los actores grandes tenedores, para la reanudación de los procesos suspendidos, una petición expresa acompañada de la acreditación de haberse sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas. Es decir, se da el sinsentido de que para la reanudación del procedimiento suspendido en virtud del incidente de suspensión extraordinario previsto en los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020 se exige el cumplimiento de un presupuesto idéntico al declarado inconstitucional⁽⁶⁰⁾.

Es más, puede darse el absurdo de que un gran tenedor que haya iniciado un procedimiento de desahucio con la LOEP en vigor (3 de abril de 2025) se vea compelido a acudir a un MASC en dos ocasiones en un mismo procedimiento. Primero para cumplir con el requisito de procedibilidad de la LOEP y, segundo, en caso de que se suspenda su procedimiento en virtud de los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, una vez cumplido el plazo máximo de suspensión, tenga que volver a acudir a un MASC para que se reanude el procedimiento –esta vez de acuerdo con las particularidades previstas en la Disposición transitoria tercera de LDV⁽⁶¹⁾.

El legislador debería cuidar de no excederse –si no lo ha hecho ya– con este cúmulo de posibilidades de suspensión, algunas de ellas, teóricamente excepcionales y temporales, que van perpetuándose en el tiempo debido a sus sucesivas prórrogas. El Tribunal Europeo de Derechos Humanos en un caso sobre ocupaciones ilegales declaró que la demora prolongada de las autoridades públicas en la ejecución del desalojo de los ocupantes ilegales de un inmueble, incluso cuando el motivo de tal retraso fuera garantizar la asistencia social a las personas en situación de vulnerabilidad por no haber podido la Administración dar una solución habitacional alternativa a los

(60) Y también declarado inconstitucional en sede de ejecución, artículos 655.2 bis y 685.2 LEC.

(61) Situación que será muy probable si se vuelve a prorrogar esta suspensión.



ocupantes, vulnera el derecho del propietario a un proceso equitativo del artículo 6.1 Convenio Europeo de Derechos Humanos, así como el derecho de propiedad proclamado en el artículo 1 del Protocolo núm. 1 CEDH (STE-DH de 13 de diciembre de 2018, asunto *Casa di Cura Valle Florita S.r.l. c. Italia*, demanda núm. 67944/13).

BIBLIOGRAFÍA

- BERNARDO SAN JOSÉ, A., *El juicio verbal de desahucio*, Civitas, Navarra, 2010,
- «Comentario de la sentencia del Tribunal Supremo de 10 de noviembre de 2022 (771/2022). Adecuación procedural del proceso de desahucio por precario para obtener el lanzamiento del ejecutado hipotecario», *Comentarios a las Sentencias de Unificación de Doctrina (Civil y Mercantil)* [Dir. Yzquierdo Tolsada, M.], núm. 14, AEBOE y Dykinson, Madrid, 2022.
- CORDÓN MORENO, F., «De nuevo sobre el juicio de desahucio en el que se acumula la acción de reclamación de rentas o cantidades debidas», *Gómez-Acebo & Pombo*, 30 de septiembre de 2024, <https://ga-p.com/publicaciones/de-nuevo-sobre-el-juicio-de-desahucio-en-el-que-se-acumula-la-accion-de-reclamacion-de-rentas-o-cantidades-debidas/>.
- «Cantidad que el arrendatario debe pagar o consignar para enervar la acción de desahucio», *Gómez-Acebo & Pombo*, 28 de julio de 2022, <https://ga-p.com/publicaciones/cantidad-que-el-arrendatario-debe-pagar-o-consignar-para-enervar-la-accion-de-desahucio/>.
- CORTÉS DOMÍNGUEZ, V., *Derecho Procesal Civil. Parte Especial* (con Moreno Catena, V.), 12.^a edición, Valencia, 2023.
- FUENTES-LOJO RIUS, A. (Coord.), *Desahucios paso a paso. Guía práctica sobre el proceso de desahucio en los diferentes supuestos*, Colex, A Coruña, 2024,
- LÓPEZ SIMÓ, F., «Principales novedades procesales de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Breve análisis crítico», *Diario LA LEY*, N.^o 10383, Sección Tribuna, 8 de noviembre de 2023.
- «Las reformas introducidas en el procedimiento de “desahucio exprés de okupas” por la Ley 12/2023 sobre el derecho a la vivienda: nuevos obstáculos procesales al desalojo», *Revista jurídica de les Illes Balears*, núm. 24, 2023, pp. 89-119.
- ORTEGA ATIENZA, R., «Novedades del juicio verbal tras la reforma de la LO 1/2025: la nueva “fase intermedia”, el desarrollo de la vista y la sentencia *in voce*. Problemas prácticos y posibles soluciones», *Diario La Ley*, núm. 10379, Sección Tribuna, 29 de abril de 2025.
- VELA TORRES, P., «Los juicios verbales en que se acumulen la acción de desahucio y la acción de reclamación de cantidad no tienen carácter sumario», *Diario LA LEY*, n.^o 10379, Sección Comentarios de jurisprudencia, 2 de noviembre de 2023.
- VILLAMARÍN LÓPEZ, M. L., *El juicio verbal y sus especialidades*, Editorial La Ley, Madrid, 2019.

